



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Woningbouw Muziekbuurt/Componisten-
buurt te Brunssum**
Gemeente Brunssum

colofon

projectnaam
**Woningbouw
Muziekbuur/Componistenbuurt te
Brunssum**

datum
27 maart 2026

projectnummer
P04887

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0899.TAMMUZIEKBUURT-VA01

opdrachtgever
Stichting Weller

Concept
15 augustus 2025

Ontwerp
5 december 2025

Vaststelling
2 juni 2026

BRO
projectleider
YvP

projectteam
RVe

bron kapt
BRO

review
RVe

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info.bro@movaes.nl
www.movaes.com

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Juridisch-planologisch kader	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Beschrijving bestaande situatie	9
3	Voorgenomen ontwikkeling	11
3.1	Beoogd programma en stedenbouwkundige uitgangspunten	11
3.2	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	12
3.3	Klimaatadaptatie en duurzaamheid	13
4	Relatie met omgevingsplan	14
4.1	Toets en procedure	14
4.2	Strijdig met omgevingsplan	14
5	Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving	18
5.1	Verhouding tot rijksbeleid	18
5.1.1	Nationale omgevingsvisie	18
5.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	19
5.2	Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking	19
5.3	Verhouding tot provinciaal beleid	20
5.3.1	Provinciale omgevingsvisie (POVI) Limburg	20
5.3.2	Omgevingsverordening Limburg	21
5.3.3	Klimaatadaptatie	23
5.3.4	Na-ijlende effecten steenkolenwinning Zuid-Limburg	25
5.4	Regionaal beleid	26
5.4.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	26
5.4.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad 'Ruimte voor park en stad'	27
5.4.3	Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028 (gemeente Brunssum)	28
5.4.4	Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021	29
5.5	Gemeentelijk beleid	31
5.5.1	Structuurvisie Brunssum 2025	31
5.6	Verkeer en parkeren	32
5.6.1	Verkeer	32
5.6.2	Parkeren	32
6	Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving	35
6.1	MER-beoordeling	35
6.1.1	Toetsingskader	35
6.1.2	Conclusie	35
6.2	Omgevingsveiligheid	35
6.2.1	Toetsingskader	35
6.2.2	Onderzoek	37
6.2.3	Conclusie	38
6.3	Activiteiten en milieuzonering	38
6.3.1	Toetsingskader	38
6.3.2	Onderzoek	38
6.3.3	Conclusie	41

6.4	Geluid – wegverkeer	41
6.4.1	Toetsingskader	41
6.4.2	Onderzoek	42
6.4.3	Conclusie	43
6.5	Bodem	43
6.5.1	Toetsingskader	43
6.5.2	Onderzoek	43
6.5.3	Conclusie	44
6.6	Water	44
6.6.1	Toetsingskader	44
6.6.2	Onderzoek	44
6.6.3	Conclusie	47
6.7	Natuur en landschap	47
6.7.1	Toetsingskader	47
6.7.2	Onderzoek	49
6.7.3	Conclusie	53
6.8	Luchtkwaliteit	53
6.8.1	Toetsingskader	53
6.8.2	Onderzoek	54
6.8.3	Conclusie	54
6.9	Geur agrarisch	54
6.9.1	Toetsingskader	54
6.9.2	Onderzoek	55
6.9.3	Conclusie	55
6.10	Archeologie en cultuurhistorie	55
6.10.1	Toetsingskader	55
6.10.2	Onderzoek	55
6.10.3	Conclusie	57

7	Financiële en maatschappelijke verantwoording	58
7.1	Financieel-economische haalbaarheid	58
7.1.1	Maatschappelijke verantwoording	58
7.1.2	Advies en instemming	58
7.1.3	Resultaten proces met derden	58
7.1.4	Zienswijze	59
7.1.5	Participatie	59

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Externe veiligheid
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Bijlage 5: Watertoets
- Bijlage 6: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 7: Stikstofonderzoek
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 9: Participatie verslaglegging
- Bijlage 10: Ontheffing Wet natuurbescherming

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Muziekbuit te Brunssum, ook wel Componistenbuit genoemd, is Stichting Weller Wonen (hierna: initiatiefnemer) voornemens om een gedeelte van de daar voorheen gesitueerde woningen te herontwikkelen. Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden stonden in het plangebied 90 portiekwoningen en 12 eengezinswoningen. Binnen het plangebied is nieuwbouw voorzien in de vorm van in totaal 78 wooneenheden, verdeeld over gestapelde en grondgebonden woningen. Het planvoornemen past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, dat na de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt als het tijdelijke omgevingsplan. Derhalve dient een juridisch-planologisch procedure te worden doorlopen om van het tijdelijke omgevingsplan af te wijken en de ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is ervoor gekozen om over te gaan tot een wijziging van het omgevingsplan. Vanwege de status van het plan en het digitale stelsel ten tijde van de voorbereiding van het plan, wordt voor de wijziging van het omgevingsplan toepassing gegeven aan de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-omgevingsplan).

Als onderdeel van de afweging over het wijzigen van het (tijdelijke) omgevingsplan moet gemotiveerd worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voorliggende document bevat deze motivering ten behoeve van het TAM-omgevingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Brunssum en omvat de straten Koolhofstraat, Chopinstraat, Händelstraat en Joseph Haydnstraat. Het plangebied wordt aan vrijwel alle zijden direct begrensd door een vorm van wonen. In de nabije omgeving van het plangebied zijn ook andere functies aanwezig zoals een supermarkt, onderwijsvoorzieningen en een sporthal. Het plangebied staat kadastraal bekend als Brunssum, sectie B, perceelnummers 3377, 3380, en 4053. Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied weer en figuur 2 de globale begrenzing van het plangebied.



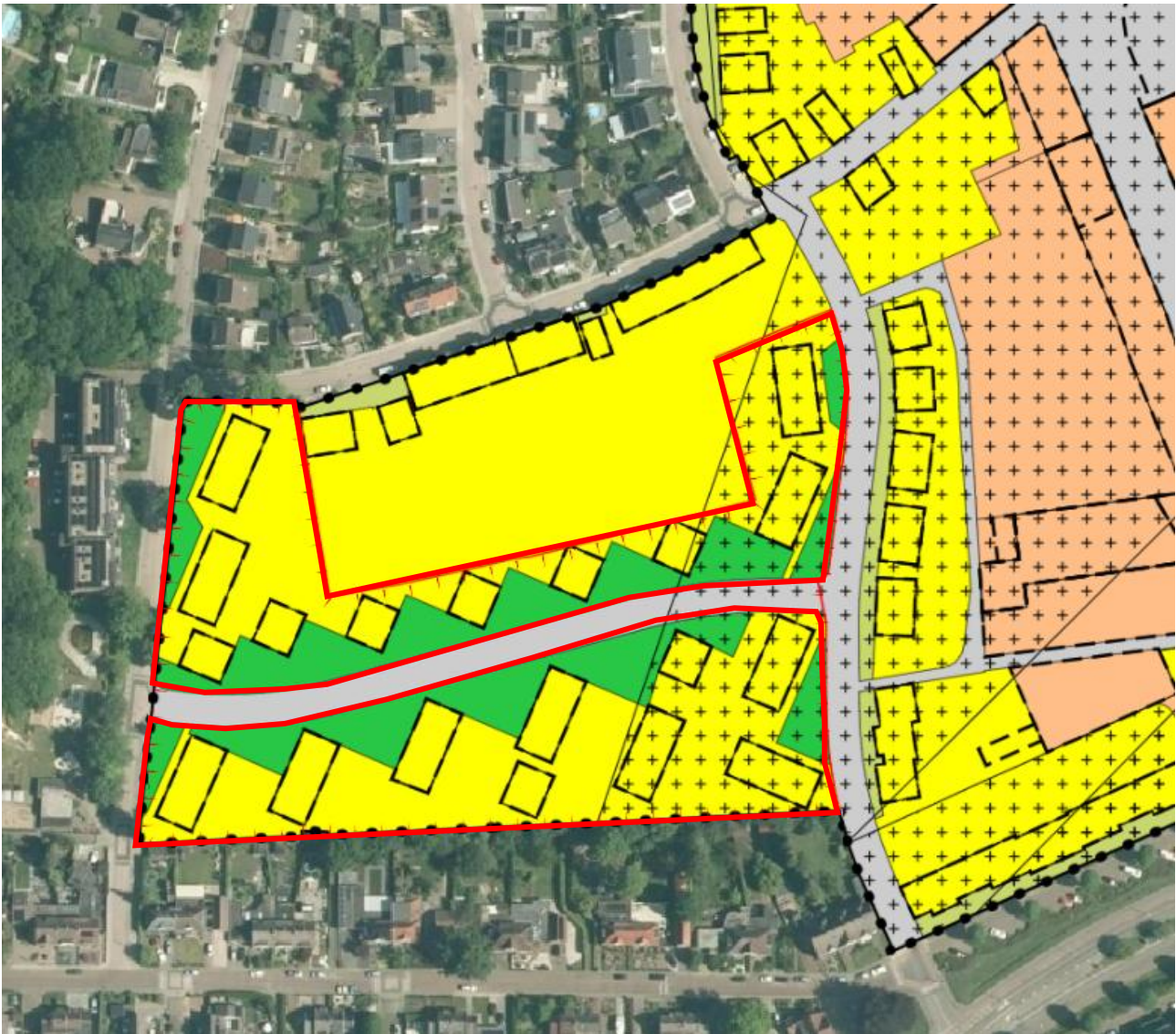
Figuur 1: Ligging plangebied (bron: PDOK)



Figuur 2: Globale begrenzing plangebied (bron: PDOK)

1.3 Juridisch-planologisch kader

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' geldend, zoals vastgesteld op 14 april 2015. Conform dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied verschillende bestemmingen toegestaan, te weten de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Verschillende bouwvlakken zijn aangeduid met maximaal toegestane maatvoeringen. Tot slot geldt voor een deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 7'. Op grond van dit bestemmingsplan is de realisatie van het planvoornemen ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Figuur 3 geeft een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum' met plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het plangebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan het vigerend omgevingsplan. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 5 getoetst aan relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarna zal de voorgenomen ontwikkeling in hoofdstuk 6 worden getoetst aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

2 Beschrijving bestaande situatie

De projectlocatie is gelegen ten zuiden van het centrum van Brunssum. Meer specifiek ligt de projectlocatie aan de Koolhofstraat, Chopinstraat, Händelstraat en Joseph Haydnstraat. De planlocatie staat kadastraal bekend als Brunssum, sectie B, perceelnummers 3377, 3380 en 4053.

De omgeving van de projectlocatie kent een diverse woonbebouwing van twee-onder-een-kap, rijwoningen en gestapelde woningen. Via de Joseph Haydnstraat heeft de projectlocatie aansluiting op het Bodemplein. Via het Bodemplein en Karel Doormanstraat vindt aansluiting plaats met de N276. Via het Bodemplein en de Prins Hendriklaan vindt aansluiting plaats met de N274 en de N300 (Buitenring Parkstad Limburg). Via de Koolhofstraat en Rumpenerstraat is in noordelijke richting het centrumgebied van Brunssum te bereiken.

In de bestaande situatie was sprake van een reeks naast elkaar gesitueerde (verouderde) portiekflats met een totaal van 90 wooneenheden. In het oostelijke gedeelte van de projectlocatie waren een reeks twee-onder-een-kap woningen gesitueerd met een totaal van 12 eengezinswoningen. De bestaande bebouwing is in het kader van het beoogde planvoornemen reeds volledig gesloopt. Op dit moment is het plangebied braakliggend. De onderstaande figuren geven een weergave van de bestaande situatie ten tijde van de aanwezigheid van de oorspronkelijke bebouwing.



Figuur 4: Aanzicht voormalige bebouwing Joseph Haydnstraat (bron: Google Earth)



Figuur 5: Aanzicht voormalige bebouwing Chopinstraat (bron: Google Earth)



Figuur 6: Aanzicht voormalige bebouwing Händelstraat (bron: Google Earth)

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beoogd programma en stedenbouwkundige uitgangspunten

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 78 woningen waaronder gestapelde en grondgebonden woningen. Er worden 48 appartementen gerealiseerd in het noordwestelijke deel van het plangebied gelegen aan de Chopinstraat / Koolhofstraat en in het midden van het plangebied aan de Händelstraat. Er zullen in totaal vier appartementencomplexen worden gerealiseerd. Drie van de vier complexen zullen bestaan uit drie woonlagen en een complex uit vier woonlagen. Het complex met vier woonlagen ligt op de hoek van de Händelstraat en de Chopinstraat.

De nieuw te realiseren appartementencomplexen zullen worden gerealiseerd met lift waardoor de appartementen ook als levensloopbestendige woningen kunnen dienen. De complexen worden middels een schuine hoek op de omliggende straten geprojecteerd. Rondom de wooncomplexen wordt groen aangelegd en bij elk wooncomplex zijn parkeerplaatsen geprojecteerd. Op de Chopinstraat, de Händelstraat en de Joseph Haydnstraat worden de overige (met name parallelle) parkeerplaatsen aangelegd.

Naast de appartementen zullen er 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd in het meest zuidwestelijke deel van het plangebied. Deze zullen uit twee bouwlagen bestaan. Tevens worden er ten oosten van de appartementencomplexen 18 grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een schuine kap, waarbij onder de kap een verdieping en een lage (berg)zolder zijn geprojecteerd. Ten slotte zullen er in de noordoostelijke hoek nog 8 grondgebonden levensloopbestendige patiowoningen gerealiseerd worden. De parkeerplaatsen worden voornamelijk aan de openbare weg gerealiseerd (parallelparkeerplaatsen).

De ontwikkeling voorziet in 120 parkeerplaatsen, deels op eigen terrein en grotendeels aan de openbare weg. Een globaal overzicht van het totale planvoornemen is weergegeven in de navolgende afbeelding.



Figuur 7: Ontwerptekening planvoornemen (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

3.2 Ruimtelijk en landschappelijke inpassing

In het kader van het onderhavige initiatief worden de gronden in de Componistenbuurt te Brunssum geheel herontwikkeld en getransformeerd. De bestaande bebouwing voldeed niet langer aan de huidige woonwensen en sloot niet meer aan bij het straatbeeld. In plaats van de reeds gesloopte bebouwing wordt een zorgvuldig ontworpen woningbouwproject gerealiseerd dat inspeelt op de bestaande omgeving en het groene karakter van de wijk.

Het plan bestaat uit een afwisseling van grondgebonden woningen (rijwoningen) en gestapelde appartementen (urban villa's), waarbij de appartementen worden ontsloten via portieken in plaats van open galerijen. De verkaveling volgt een terrasvormige opzet die aansluit op het glooiende maaiveld, waardoor het geheel zich op natuurlijke wijze voegt in het landschap. De korrelgrootte van de bouwmassa's sluit aan bij de schaal van de bestaande straatstructuren, wat bijdraagt aan een harmonieuze stedenbouwkundige inpassing.

De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en wordt omringd door bestaande woningbouw. Hierdoor passen de nieuw te realiseren woningen functioneel goed in de omgeving. Aan de Joseph Haydnstraat sluit het plan aan op de bestaande stedelijke structuur. Aan de Handelstraat en Chopinstraat ontstaat door een afwisselende bebouwingsopzet een gevarieerd straatbeeld.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is sprake van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de oude situatie. De architectuur onderscheidt zich door een lichte kleurstelling met subtiele bruine accenten, waarmee

een eigen identiteit wordt gecreëerd binnen de divers gekleurde en gevarieerde omgeving. Dit wordt versterkt door een zorgvuldig afgestemd kleurgebruik tussen de verschillende bouwblokken. De gevels zijn uitgevoerd in lichte materialen in grijs-, wit- en bruine tinten, gecombineerd met een consistente gevelritmiek. Bijzondere aandacht gaat uit naar de kopgevels aan de Händelstraat en Joseph Haydnstraat, die door middel van metselwerkdetails en gevelopeningen als stedenbouwkundige accenten fungeren. Ook de gestapelde bebouwing is alzijdig vormgegeven, zodat het plan vanuit alle richtingen een verzorgd en eigentijds beeld biedt.

Behoud van bestaande bomen en groenstructuren staat centraal binnen het plan. Doorlopende groenstroken en groene erfafscheidingen zorgen voor een vloeiende overgang tussen oud en nieuw. De nieuwe wandelpadenstructuur geeft het groengebied niet alleen een gebruiksfunctie voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de huidige omwonenden. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe van 'wonen in het groen'.

3.3 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Op het moment van schrijven zijn concrete duurzaamheidsmaatregelen nog niet bekend. Vanzelfsprekend worden de nieuwe woningen gasloos gerealiseerd en voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Daarnaast zal conform de waterparagraaf de nodige waterberging op eigen terrein gerealiseerd worden, rondom de woningen en appartementencomplexen. De exacte invulling van de duurzaamheidsaspecten worden bepaald bij de concretere uitwerking van de bouwplannen. Daarbij zal in ieder geval een inspanning worden geleverd om de woonbebouwing zo duurzaam mogelijk te realiseren.

Materialen/circulariteit

Bij de materiaalkeuzes wordt gestreefd naar een zo circulair en duurzaam mogelijke uitvoering. Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van gezonde en veilige materialen, evenals materialen met een cradle-to-cradle certificering of een aantoonbaar circulaire herkomst. Daarnaast wordt gestreefd naar het toepassen van hergebruikte grondstoffen, bijvoorbeeld in beton, als alternatief voor nieuwe materialen. De gebouwen worden hoogwaardig geïsoleerd en luchtdicht uitgevoerd, zodat het energieverlies en de CO₂-uitstoot worden beperkt en het wooncomfort wordt vergroot. Ook wordt bij het ontwerp rekening gehouden met het gebouw als toekomstige grondstoffenbank, door onder meer het toepassen van een materialenpaspoort en droge verbindingen waar mogelijk. Voor het houtgebruik geldt dat uitsluitend FSC- of PEFC-gecertificeerd hout wordt toegepast. Verder wordt ingezet op slimme engineering en het gebruik van prefab bouwelementen, om materiaalverliezen en bouwafval tot een minimum te beperken.

Biodiversiteit en natuurinclusief bouwen

Bij het ontwerp van de woonomgeving wordt volop ingezet op vergroening en natuurinclusiviteit. De binnentuin krijgt een rijke, groene inrichting met zo min mogelijk verharding, zodat regenwater optimaal kan infiltreren. Strategisch geplaatste bomen zorgen in de zomer voor verkoelende schaduw, terwijl ze in de winter voldoende licht doorlaten. Dit draagt bij aan natuurlijke koeling en verdamping. Daarnaast worden in de nieuwbouw nestvoorzieningen geïntegreerd voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen, zodat ook flora en fauna letterlijk hun plek vinden binnen het plan.

Watercyclus en klimaatadaptatie

Rekening houdend met toekomstige klimaateffecten wordt hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen en geborgen. Door het beperken van verharding krijgt neerslag de kans te infiltreren op de plek waar het valt. Hiermee wordt bijgedragen aan een robuuste en klimaatbestendige leefomgeving.

4 Relatie met omgevingsplan

4.1 Toets en procedure

Met de voorgenomen ontwikkeling zullen de bestaande bestemmingsvlakken worden herzien en worden andere bouwvlakken en maatvoeringen gehanteerd. Zodoende is het mogelijk om het planvoornemen te realiseren zoals weergegeven in figuur 7. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming wonen reeds toegestaan. Echter zal het planvoornemen de huidige bouwvlakken overschrijden en wordt afgeweken van de op dit moment toegestane maatvoering. Tot slot zal een deel van het plangebied met een woonbestemming worden omgezet naar een groenbestemming. De realisatie van het planvoornemen is daarmee in beginsel strijdig met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan.

Om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken dient een juridisch-planologisch procedure te worden doorlopen om van het tijdelijke omgevingsplan af te wijken. Vanwege de status van het plan en het digitale stelsel ten tijde van de voorbereiding van het plan, wordt ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan toepassing gegeven aan de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-omgevingsplan). Een TAM-omgevingsplan is mogelijk indien het ontwerp-omgevingsplan voor 1 januari 2026 ter inzage is gelegd. Het TAM-omgevingsplan zal uiteindelijk (vóór 2032) moeten worden omgezet naar een regeling omgevingsplan.

Bij de wijziging van een omgevingsplan dient een ruimtelijke motivering te worden opgesteld die aan dient te tonen dat het ruimtelijk planvoornemen bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende motivering voorziet hierin.

4.2 Strijdig met omgevingsplan

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is ter plaatse van het plangebied het bestemmingplan 'Centrum' vigerend zoals vastgesteld op 1 juli 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Brunssum. Conform dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied verschillende bestemmingen vigerend, te weten de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht. Dit bestemmingsplan is integraal herzien voor wat betreft de regels middels de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum, 1e herziening' op 14 april 2015. Dit betekent dat de bestemmingen volgen uit de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Centrum' en de regels volgen uit het bestemmingsplan 'Centrum, 1e herziening'. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Thematische herziening archeologie' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 december 2015. Conform dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 (middelhoge waarde)' en 'Waarde – Archeologie 5 (lage waarde)'. Tot slot vigeert ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren' zoals vastgesteld op 16 april 2024. Dit bestemmingsplan stelt uniforme regels vast voor het reguleren van kamerbewoning, het splitsen van woningen en het toepassen van parkeernormen binnen de gehele gemeente.

Bestemmingsplan 'Centrum' en 'Centrum, 1^e herziening'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (voor zo ver relevant):

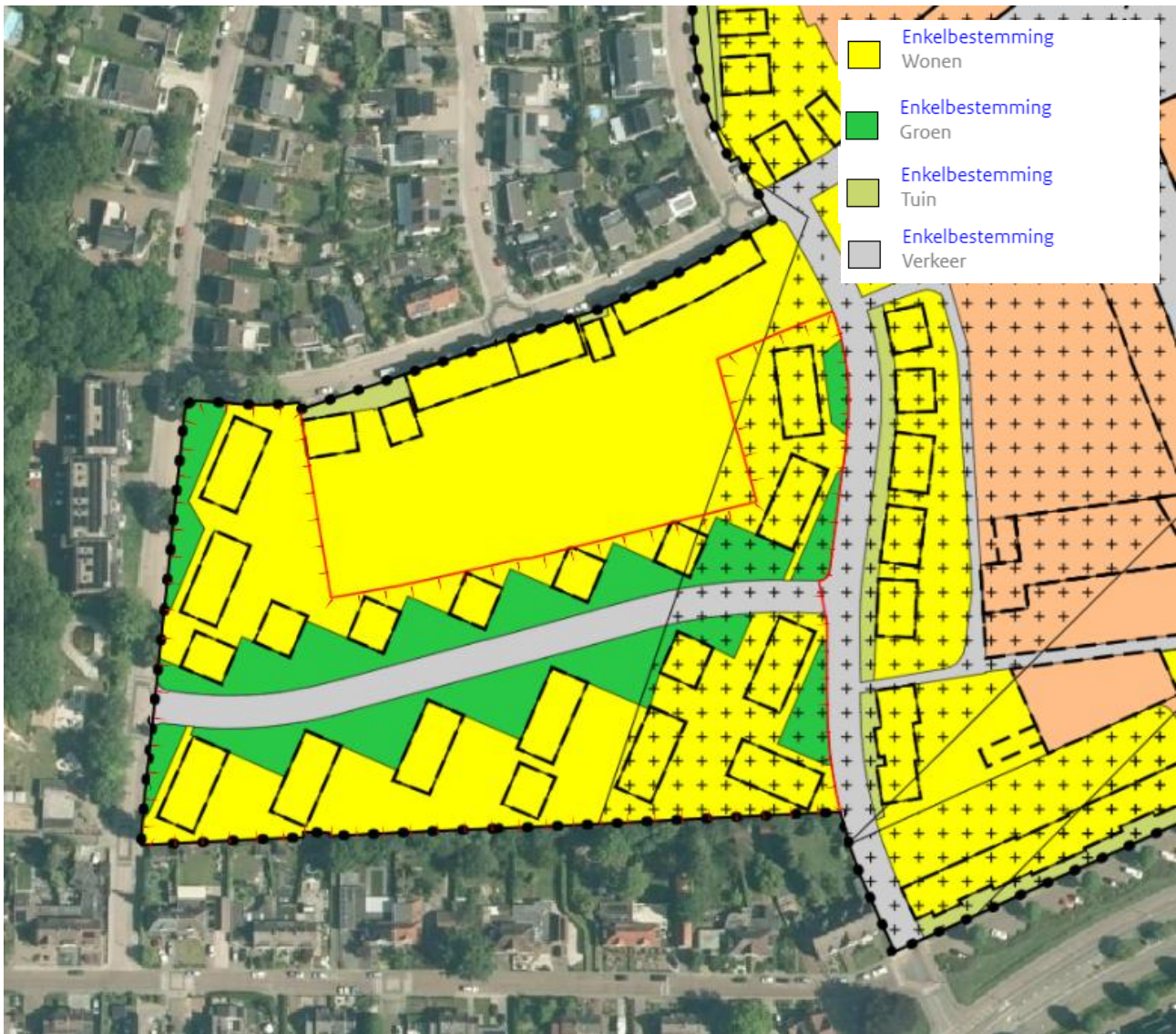
Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingomschrijving

- a. het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| 'aaneengebouwd' | aaneengebouwde woningen; |
| 'gestapeld' | gestapelde woningen; |
| 'twee-aaneen' | twee-aaneen gebouwde woningen; |
| 'vrijstaand' | vrijstaande woningen; |
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. ontsluitingswegen en verhardingen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.
(...)

Het planvoornemen voegt per saldo geen woningen toe. De nieuwe woningen passen echter niet volledig binnen de huidige bouwvlakken. Daarnaast wordt de bestemmingsgrens van de woonbestemming overschreden. Het planvoornemen is hiermee in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, plantsoenen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, waterpartijen en voorzieningen voor de waterhuishouding. De nieuw te bouwen woningen worden deels binnen deze bestemming gerealiseerd en zijn daarmee in strijd met het bestemmingsplan dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan. Derhalve zal ook deze bestemming worden herzien in voorliggend planvoornemen.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan 'Thematische herziening archeologie'

De regels omtrent archeologie in het bestemmingsplan 'Centrum' en 'Centrum, 1^e herziening' zijn vervangen door het paraplubestemmingsplan 'Thematische herziening archeologie' dat van toepassing is op het plangebied. Naar aanleiding van deze herziening heeft het oostelijke gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 (middelhoge waarde)' en het westelijke deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5 (lage waarde)'.

De voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Binnen deze waarde mag in beginsel niet worden gebouwd en is een omgevingsvergunning nodig voor andere werken en werkzaamheden dan bouwen, alsmede slopen. Dit is niet van toepassing indien de oppervlakte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² bedraagt of indien de bodemingreep meer dan 2.500 m² beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

De voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Binnen deze waarde mag in beginsel niet worden gebouwd en is een omgevingsvergunning nodig voor andere werken en werkzaamheden dan bouwen, alsmede slopen. Dit is niet van toepassing indien de oppervlakte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² bedraagt of indien de bodemingreep meer dan 10.000 m² beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Omdat de bodemingreep meer betreft dan de gestelde (onder)grenzen dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit is reeds uitgevoerd en wordt beschreven in paragraaf 6.11.

5 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

5.1 Verhouding tot rijksbeleid

5.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorgdragen voor voldoende woningen. Gezien de kleinschalige omvang van het project zijn er geen nationale belangen aan de orde.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Bij een wijziging van het omgevingsplan moeten de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de provinciale instructieregels en eventuele instructies, in acht worden genomen.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeesters en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen (afdeling 5.3 Bkl).

Doorwerking plangebied

In deze motivering wordt in hoofdstuk 6 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het plangebied op verschillende relevantie ruimtelijke en milieuaspecten. Hierbij wordt aangegeven in welke mate er wordt voldaan aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het plangebied.

5.2 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking

Binnen het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is het noodzakelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', op grond van artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. In artikel 5.129g Bkl staat geen ondergrens genoemd. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen een nieuw stedelijke ontwikkeling is. Voor alle andere stedelijke functies wordt een oppervlakte van 500m² BVO aangehouden als ondergrens.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan worden per saldo niet meer woningen toegevoegd dan voorheen aanwezig waren of reeds planologisch toegestaan. De woningvoorraad neemt feitelijk af van 102 woningen naar 78 woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat indien een planvoornemen niet voorziet in een uitbreiding van het aantal woningen of de oppervlakte daarvan, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de Laddertoets niet van toepassing (ECLI:NL:RVS:2016:2927). Het planvoornemen is daarmee niet Ladderplichtig als bedoeld in artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. De behoefte aan de voorgenomen bouw van de 78 woningen volgt uit de toetsing aan provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zoals beschreven in paragraaf 5.3 tot en met 5.5.

5.3 Verhouding tot provinciaal beleid

5.3.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de Provinciale omgevingsvisie Limburg vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg). De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Omgevingsverordening Limburg'.

Hoofdopgaven

In de POVI zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De POVI bestaat uit twee delen;

- een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de midden huur en sociale huur is er een steeds diverse wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Doorwerking plangebied

De POVI is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 5.4 en 5.5).

Onderhavige ontwikkeling is in lijn met de hoofdopgaven uit de POVI, daar de woningen worden gerealiseerd in het bebouwde gebied. Het planvoornemen ziet op kwalitatief hoogwaardige woningen. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', de 'Structuurvisie Parkstad ruimte voor park en stad' en de regionale woonvisie 'Parkstad Limburg'. Vanuit dit provinciale beleid zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

5.3.2 Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Limburg. De provinciale Omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

Doorwerking plangebied

Het projectgebied wordt in de Omgevingsverordening Limburg aangemerkt als 'Stedelijk gebied' en in 'overstromingsgebied E'. Daarmee zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening relevant: artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen en artikel 3.1 Omgevingswaarden voor de gemiddelde overstromingskans van aangewezen gebieden.

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Het planvoornemen voor de realisatie van de beoogde 78 woningen is met inachtneming van artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg voorbereid. De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie, met name op het gebied van zorgvuldig ruimtegebruik en een leefbare woonomgeving. Conform de uitgangspunten van hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie Limburg is rekening gehouden met de Limburgse principes: het plan draagt bij aan een inclusieve, gezonde en veilige samenleving door woningen mogelijk te maken voor de doelgroepen uit de lage en middeninkomens en levensloopbestendige woningen, zodat bewoners op een prettige en gezonde manier in hun woonomgeving deel blijven uitmaken van de samenleving. Er is rekening gehouden met de gebiedskenmerken: een bestaand woongebied waar voorheen technisch en functioneel verouderde woningen stonden wordt vernieuwd met woningen die voorzien in een lokale en regionale behoefte. De woningen voldoen aan de huidige technische standaarden en zijn functioneel geschikt voor de beoogde doelgroep van toekomstige bewoners.

Het initiatief is getoetst aan het Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024–2034 en de lokale uitwerking in de Woonvisie Brunssum 2023–2028. Uit het actuele woningbehoefteonderzoek blijkt dat de regio Parkstad de komende jaren wordt gekenmerkt door een sterke vergrijzing en een groeiende behoefte aan nultredenwoningen en appartementen met lift. De kwalitatieve vraag verschuift daarmee nadrukkelijk richting levensloopbestendige woningen. Daarnaast blijft er, mede door de positieve migratietrend, behoefte aan betaalbare woonproducten in zowel de huur als koop, waarbij de grootste druk ligt in het betaalbare segment en de middenhuur. Voor Brunssum past de grootste vraag binnen twee categorieën:

- betaalbare en levensloopbestendige appartementen (sociaal en middenhuur), en
- een gematigde vraag naar grondgebonden woningen in het betaalbare en middensegment.

Het onderzoeksrapport signaleert daarnaast een structureel overschot aan reguliere, goedkope grondgebonden koopwoningen in de regio, maar benadrukt dat de behoefte aan toegankelijke en toekomstbestendige

woningen juist fors toeneemt. Het programma van dit plan – met 48 gestapelde appartementen en 30 grondgebonden woningen – sluit in overwegende mate aan op deze regionale kwalitatieve vraag, vooral door het aandeel gestapelde bouw dat kan worden ingericht als levensloopbestendig woonproduct. Voor onderdelen van het bouwprogramma waarvoor de directe vraag minder evident is, wordt gemotiveerd waarom deze toevoeging toch wenselijk en verantwoord is. Dit gebeurt op basis van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', waarin ruimte wordt geboden voor plannen die bijdragen aan een evenwichtige woningvoorraad, doorstroming en leefbaarheid.

Het plan is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpomgevingsplan regionaal met de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering afgestemd (17 december 2025) en is naar aanleiding daarvan opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring (Juno).

Om te borgen dat de ontwikkeling binnen de termijn van 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit plan wordt gerealiseerd heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De woningen worden binnen vijf jaar na vaststelling van het omgevingsplan gerealiseerd. Indien de realisatietermijn niet wordt gehaald, zal de planologische procedure worden opgestart om de bouwmogelijkheden op te heffen.

5.3.3 Klimaatadaptatie

In overeenstemming met paragraaf 3.2.3, artikel 3.5 van de Omgevingsverordening Limburg is bij de planvorming nadrukkelijk aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Het doel hiervan is om negatieve effecten van klimaatverandering, zoals wateroverlast, hittestress en droogte, te beperken en de leefomgeving toekomstbestendig in te richten.

Het projectgebied is getoetst aan de stresstesten van de Klimaatatlas Parkstad Limburg (zie ook de volgende uitsneden van de verschillende kaartlagen). Uit deze toetsing blijkt het volgende:

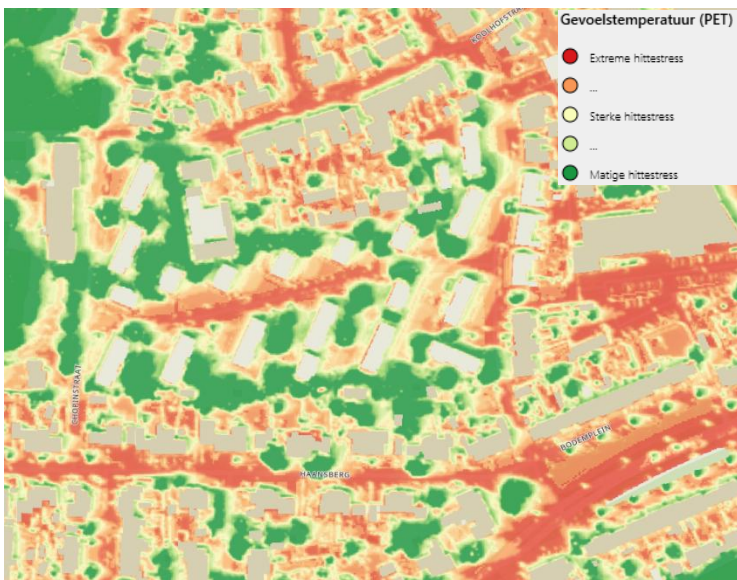
- **Wateroverlast:** Het gebied ondervindt over het algemeen weinig hinder van wateroverlast, met uitzondering van de zuidoostelijke hoek van het plangebied (locatie F) en net buiten het plangebied. Uit de provinciale toetsing volgt dat bij deze locatie aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, omdat de T100-2100-kaart een verhoogd risico op wateroverlast laat zien. Daarom wordt binnen het plan voorzien in specifieke bergingsmogelijkheden voor hemelwater en aanvullende infiltratievoorzieningen ter plaatse van planlocatie F.

Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met een waterbergingsopgave van minimaal 50 mm per m² verhard oppervlak, conform de provinciale instructie. Het Waterschap Limburg hanteert in haar verordening een norm van 80 mm berging, en gezien de beschikbare ruimte voor groenvoorzieningen (zoals wadi's) wordt deze hogere bergingscapaciteit als haalbaar beschouwd. Hiermee wordt geborgd dat het plan robuust is ingericht op toekomstige neerslagpieken en dat ongewenste afstroming naar omliggende gebieden wordt voorkomen.



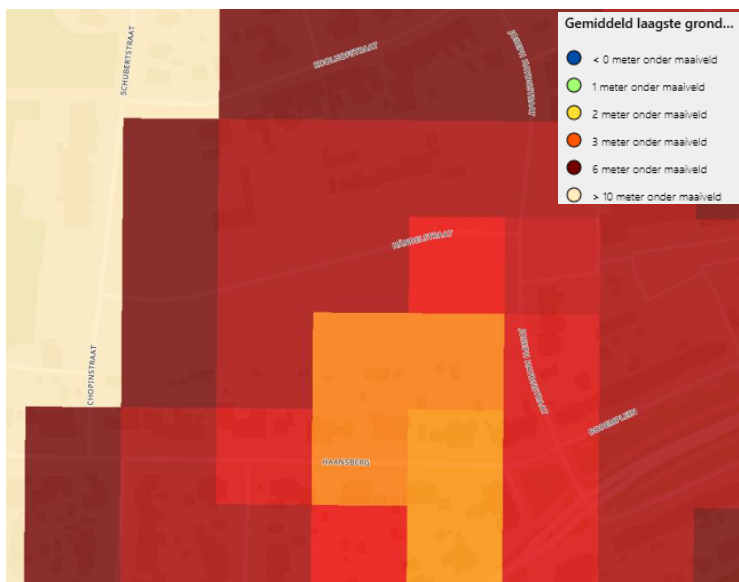
Figuur 9: Uitsnede kaart wateroverlast

- Hittestress:** Het projectgebied is relatief koel, voornamelijk door de aanwezigheid van veel groen in de omgeving. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak weliswaar toe, maar door een zorgvuldige positionering van woningen en appartementen en het gebruik van duurzame materialen wordt een positieve invloed verwacht op het verminderen van hittestress. Daarnaast wordt zoveel mogelijk bestaand groen behouden, zodat de huidige kwaliteit niet achteruitgaat en juist wordt ingezet op een verdere verbetering.



Figuur 10: Uitsnede kaart Hittestress

- Droogte:** Het gebied is gevoelig voor droogte en kent een relatief lage grondwaterstand. Dit wordt aangepakt door hemelwater zoveel mogelijk lokaal op te vangen en te laten infiltreren. Deze maatregelen dragen bij aan het verbeteren van de grondwaterstand en het beperken van droogteproblemen.



Figuur 11: Uitsnede kaart Droogte

Het plangebied wordt ingericht met maatregelen die bijdragen aan een robuust en klimaatbestendig stedelijk milieu. Daarbij is gekozen voor een inrichting die enerzijds de gevolgen van extreme neerslag kan opvangen en anderzijds hittestress in de woonomgeving vermindert. De belangrijkste maatregelen zijn:

- **Groene inrichting en schaduwvoorziening:** In de openbare ruimte wordt een substantieel aandeel groenvoorzieningen en bomen gerealiseerd. Dit draagt bij aan verkoeling in warme perioden en versterkt de biodiversiteit.
- **Waterberging en infiltratie:** Regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal verwerkt door infiltratievoorzieningen en het toepassen van halfverharding. Hiermee wordt voorkomen dat piekafvoeren leiden tot wateroverlast in het gebied. In bijlage 5 is de watertoets opgenomen, waarop de uitwerking van deze maatregelen is gebaseerd.

Met deze maatregelen wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie om nieuwe stedelijke ontwikkelingen klimaatadaptief te realiseren. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels van artikel 3.5 van de Omgevingsverordening Limburg en draagt bij aan een duurzame en leefbare woonomgeving.

5.3.4 Na-ijlende effecten steenkolenwinning Zuid-Limburg

Tot 1974 is in Limburg steenkool uit de bodem gehaald. Circa vijftig jaar geleden zijn de mijnbouwactiviteiten beëindigd doordat de mijnen werden afgesloten en de bovengrondse installaties zijn verwijderd. In 2021 zijn de na-ijlende effecten van de steenkoolwinning in kaart gebracht en zijn maatregelen benoemd om risico's, zoals instabiliteit van oude mijnschachten, te voorkomen.

Een van de maatregelen is dat er actief risicomanagement wordt gevoerd door het Staatstoezicht op de Mijnen (SodM). SodM heeft vastgesteld dat zich in de ondergrond ter plaatse van Brunssum een geologische breuk bevindt, waarbij (kleine) bodembewegingen kunnen optreden. De locatie wordt daarom gemonitord.

Het volledige plangebied ligt binnen een gebied waar in het verleden steenkoolwinning heeft plaatsgevonden. Bij de planvorming is rekening gehouden met de ligging van breuklijnen. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich echter geen drempels of andere risicovolle geologische structuren. Aanvullende bouwkundige of constructieve voorzieningen zijn daarom niet noodzakelijk.

Op basis hiervan bestaat er geen strijdigheid met paragraaf 12.18, artikel 12.12 van de Omgevingsverordening Limburg, waarin instructieregels zijn opgenomen met betrekking tot de na-ijlende effecten van steenkoolwinning. Deze regels beogen de veiligheid van de gebouwde omgeving te waarborgen door risico's als gevolg van vroegere mijnbouwactiviteiten tijdig te onderkennen en waar nodig te mitigeren. Voor het onderhavige plan kan worden geconcludeerd dat dergelijke risico's zich niet voordoen.

5.4 Regionaal beleid

5.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gezamenlijke ruimtelijke visie van de Zuid-Limburgse gemeenten op de woningmarkt. De visie is opgesteld om te komen tot een afgestemde en toekomstbestendige aanpak van wonen in de regio. De centrale gedachte is dat Zuid-Limburg één woningmarkt vormt, ondanks de verschillen tussen stedelijke en landelijke gebieden. De visie biedt richting aan gemeenten, woningcorporaties en andere partijen bij het maken van keuzes over woningbouw, herstructurering en leefbaarheid.

Een belangrijk uitgangspunt is het centraal stellen van de bestaande woningvoorraad. In plaats van groot-schalige nieuwbouw ligt de nadruk op het verbeteren, verduurzamen en aanpassen van bestaande woningen aan veranderende woonbehoeften. Dit is nodig vanwege demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing, ontgroening en krimp. De visie benadrukt het belang van passende woonmilieus voor ouderen, jongeren en kwetsbare groepen, met behoud van leefbare wijken en dorpen.

De structuurvisie benoemt ook de economische ambitie van Zuid-Limburg: het versterken van de regio als aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Wonen wordt hierbij gezien als een belangrijke pijler voor regionale ontwikkeling. Er wordt gestuurd op kwaliteit in plaats van kwantiteit, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid. De visie ondersteunt een selectieve groei in kansrijke gebieden en terughoudendheid in gebieden waar de druk op voorzieningen en leefbaarheid groot is.

Tot slot is de visie gebaseerd op samenwerking: tussen gemeenten onderling, met de provincie, woningcorporaties en maatschappelijke partners. Door gezamenlijk te sturen op woningbouwprogrammering en woonmilieukwaliteit, willen de gemeenten versnippering voorkomen en beter inspelen op de veranderende vraag. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vormt daarmee een strategisch kader voor een evenwichtige en toekomstgerichte woningmarkt in de regio.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen voor de realisatie van 78 woningen in Brunssum is beoordeeld aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, die gericht is op het voorkomen van overprogrammering, het versterken van de kwaliteit van de woningvoorraad en het waarborgen van regionale afstemming.

Daarnaast is het initiatief getoetst aan het Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024–2034 en de lokale uitwerking in de Woonvisie Brunssum 2023–2028. Uit het actuele woningbehoefteonderzoek blijkt dat de regio de komende jaren wordt geconfronteerd met een sterke en structurele vergrijzing, een toenemend aandeel alleenstaande huishoudens en een groeiende vraag naar nultredenwoningen en appartementen met lift. De kwalitatieve behoefte verschuift nadrukkelijk naar levensloopbestendige woningen in zowel huur- als koopsegmenten. Tegelijkertijd bestaat regionaal een structureel overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vooral in het lagere en middensegment, terwijl betaalbare en toekomstbestendige appartementen juist in toenemende mate worden gevraagd.

Voor Brunssum geldt specifiek dat de vraag vooral ligt bij betaalbare en levensloopbestendige appartementen, aangevuld met een beperkte vraag naar grondgebonden woningen in het betaalbare en middensegment. Het programma van dit plan (48 gestapelde appartementen en 30 grondgebonden woningen) sluit in belangrijke mate aan bij deze kwalitatieve behoefte. Vooral het aandeel gestapelde bouw biedt ruimte om in te spelen op de regionale vraag naar nulredenwoningen. Voor onderdelen van het programma waarvoor de directe vraag minder evident is, wordt gemotiveerd waarom deze toevoeging toch wenselijk en beleidsmatig verantwoord is. Dit gebeurt op basis van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', waarin ruimte wordt geboden voor plannen die bijdragen aan doorstroming, differentiatie en leefbaarheid.

Het plan wordt vóór de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan regionaal afgestemd met de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering en na positieve besluitvorming opgenomen in de Regionale woningmarktprogrammering. Hiermee wordt geborgd dat het initiatief past binnen de provinciale instructieregels en geen ongewenste concurrentie veroorzaakt.

Verder draagt het plan bij aan zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en betreft herstructurering van verouderde bebouwing. Dit sluit aan bij het principe van inbreiding boven uitbreiding, dat in de Structuurvisie centraal staat. Door opname in het provinciale monitoringssysteem Juno en koppeling aan de regionale programmering wordt bovendien voorkomen dat het plan leidt tot overprogrammering.

5.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad 'Ruimte voor park en stad'

De regio Parkstad Limburg heeft een intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park en stad' (2009). Deze visie beoogt de missie van Parkstad Limburg te verwezenlijken, zijnde 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit'. De intergemeentelijke structuurvisie biedt hiervoor een inspiratiebron, maar ook een ruimtelijk planologisch kader waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De doelstelling komt tot uitdrukking in twee lijnen die als rode draad door de visie lopen: de ontwikkelingslijn en de beheer- en sturingslijn. Beide lijnen hebben een gezamenlijk startpunt in pijlers en de daarop gebaseerde 'Visie 2030'. Daarna splitsen deze lijnen zich in de ontwikkelingskaart en de beheer- en sturingskaart.

Als belangrijkste thema's voor de komende decennia zijn benoemd:

- *Ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur*
Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.
- *Economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht*
Revitaliseren van locaties die niet aan de moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.
- *Wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking*
Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten de huidige stedelijke contour.
- *Mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid*
De ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie.

Voor elke plek in de regio zijn spelregels voor de verschillende thema's beschreven. Naast de beschrijving is bij de thema's een matrix te vinden waarin per thema de eenheden XL-L-MS worden gehanteerd. Bij XL- en L-gebieden is sprake van hoge regionale relevantie. Bij M-gebied is dit al minder en bij een S-gebied is de noodzaak om vanuit een regionaal perspectief te werken, aan te sturen minder of niet aanwezig.

Doorwerking plangebied

De onderhavige ontwikkeling is relatief kleinschalig van aard, waardoor de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad geen specifieke uitgangspunten bevat voor het voorliggende bestemmingsplan. Desalniettemin sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad. Onderhavig plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied en daarbij gaat het om een transformatie-/ herstructureringslocatie.

5.4.3 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028 (gemeente Brunssum)

De woonvisie is opgesteld gezamenlijk met de andere Parkstadgemeenten en per gemeente lokaal uitgewerkt. Hiermee wordt aangesloten bij de beleving van de bewoners en van de andere belanghebbenden, dat deze gemeenten sterk met elkaar verbonden zijn. Daarmee wordt tevens geborgd, dat de beleidskeuzes op elkaar zijn afgestemd.

Deze Woonvisie komt in de plaats van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017–2021 onderdeel Brunssum en heeft de status van 'Volkshuisvestingsprogramma' volgens het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. De Woonvisie vormt onder meer de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De Woonvisie wordt onderdeel van het vigerend volkshuisvestelijk beleid, waar bijvoorbeeld ook de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' onderdeel van zijn. Daarnaast wordt er rekening gehouden met het provinciaal woonbeleid, dat anno 2022 vertaald is in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023, de Woondeal Limburg 2023 en de Omgevingsverordening Limburg.

De zeven Parkstadgemeenten kiezen in deze woonvisie voor 'kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst'. Dit oogmerk geeft richting aan alles wat de gemeenten op het gebied van wonen de komende jaren gaan stimuleren en verbieden, gaan doen en laten, gaan betogen en uitwerken. Dit oogmerk geeft richting, maar laat ook ruimte.

De ambitie 'een woning voor iedereen' gaat over de beschikbaarheid, de geschiktheid, de kwaliteit en de betaalbaarheid van woningen. Hierbij worden 4 hoofdlijnen onderscheiden:

- Nieuwbouw;
- Herstructurering en transformatie;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen en wonen met zorg;
- Betaalbaar wonen.

Onderdeel Brunssum

Het planvoornemen voor de Muziekbuilt/Componistenwijk sluit aan bij de actuele regionale woningbehoefte zoals vastgesteld in het Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024–2034. Uit dit onderzoek blijkt dat de regio Parkstad Limburg, en specifiek de gemeente Brunssum, te maken heeft met een dubbele demografische transitie: een afname van het aantal huishoudens én een sterke vergrijzing. In het basisscenario wordt voor Brunssum een afname van circa 300 huishoudens tot 2034 voorzien, terwijl het migratiesce-

nario uitgaat van een beperktere afname van circa 160 huishoudens. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt door natuurlijke krimp (meer sterfte dan geboorte) en een relatief lage instroom van jonge huishoudens.

Tegelijkertijd laat het onderzoek zien dat de groep 75-plus huishoudens tot 2044 met circa 42–45% zal toenemen. Deze ontwikkeling leidt tot een dominante behoefte aan nultredenwoningen: woningen die volledig gelijkvloers zijn en geschikt voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen. De bestaande woningvoorraad voorziet hier onvoldoende in, waardoor nieuwbouw in dit segment noodzakelijk is.

Het planvoornemen in Brunssum, dat voorziet in de realisatie van voornamelijk levensloopbestendige woningen, sluit direct aan op deze kwalitatieve woningbehoefte. Door het toevoegen van nultredenwoningen wordt niet alleen voorzien in de woonvraag van ouderen, maar wordt tevens doorstroming op gang gebracht. Daarmee draagt het stimuleren van doorstroming bij aan het beschikbaar maken van geschikte woningen voor jongere huishoudens, wat helpt om de vergrijzing van de bevolkingssamenstelling enigszins te dempen.

Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat Parkstad Limburg, ondanks de krimp, een relatief betaalbare woningmarkt heeft. Dit biedt kansen om huishoudens van buiten de regio aan te trekken, met name jonge alleenstaanden en stellen die elders in Nederland moeilijk toegang krijgen tot de woningmarkt. De regio kent sinds 2017 een positief migratiesaldo, wat duidt op een voorzichtige trendbreuk. Het behouden en versterken van deze trend is essentieel voor het toekomstbestendig maken van de woningmarkt in Brunssum.

Tot slot wordt in het Regionaal Woonbehoefteonderzoek benadrukt dat het toevoegen van woningen in het nultredensegment niet alleen een woonopgave is, maar ook een zorgopgave. Geclusterde woonvormen kunnen bijdragen aan efficiëntere zorgverlening en het langer zelfstandig wonen van ouderen. Het planvoornemen in Brunssum draagt hieraan bij door het realiseren van appartementen met lift en grondgebonden levensloopbestendige woningen in een groene, klimaatadaptieve omgeving.

Doorwerking plangebied

Het totaal van de ontwikkeling in fase 1 en fase 2 omvat het realiseren van 78 wooneenheden. Met de ontwikkeling is sprake van herstructurering en transformatie van verouderde portiekflats en grondgebonden woningen naar meer hedendaagse woonvormen. Tevens is er met de herstructurering van de groenvoorzieningen aandacht voor het tegengaan van hittestress en het (lokaal) opvangen van regenwater.

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de kaders die zijn gesteld in Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028, onderdeel gemeente Brunssum' aangezien het planvoornemen voorziet in het realiseren van voornamelijk levensloopbestendige woningen in het betaalbare huursegment in Brunssum. Daarbij zorgt de combinatie van sociale huur en middelhuis (RO-Groep ontwikkelt 18 grondgebonden eenheden) voor een gedifferentieerd wijkaanbod. Bovendien wordt voorzien in vervangende nieuwbouw van reeds verouderde portiekflats. Het planvoornemen voorziet dan ook in ruimtelijk-stedenbouwkundig en kwalitatief wenselijke bebouwing. De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan de behoefte.

5.4.4 Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

De gemeenteraad van Brunssum heeft op 19 januari 2021 de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld, onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg".

Met deze beleidsregel wordt ruimte geboden voor kwalitatief goede woningbouwplannen. Voor dergelijke plannen kan onder voorwaarden worden afgeweken van de reguliere compensatieverplichting. Dit betekent dat een initiatiefnemer bij een goed plan niet verplicht is om eenzelfde aantal woningen te slopen als wordt gebouwd, of een financiële compensatiebijdrage te storten in het (regionale) sloopfonds. De compensatieplicht is dus niet volledig geschrapt, maar blijft van toepassing voor plannen die niet voldoen aan de criteria van deze beleidsregel.

Door het bieden van deze ruimte wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om sneller te bouwen voor met name de doelgroepen sociale- en middenhuur, alsmede voor starters. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderende behoeften bij woningzoekenden.

Om deze beleidsregel te kunnen toepassen zijn vier criteria benoemd waaraan een goed plan moet voldoen:

1. Het woningbouwinitiatief moet maatschappelijke meerwaarde hebben.
2. Uitgangspunt hierbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Bovendien moeten de plannen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, door middel van herstructurering en vervangingsbouw, hergebruik van winkels en ander waardevol vastgoed met passende woningbouw, oftewel een bijdrage leveren aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
3. Het plan is voor de gemeente planologisch aanvaardbaar en moet op grond hiervan voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Voor elk nieuwbouwplan geldt dat de behoefte aan die ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief moet worden onderbouwd.
4. Tot slot moeten de nieuwe woningbouwinitiatieven subregionaal worden afgestemd en worden toegevoegd aan de Regionale woningmarktprogrammering.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Brunssum, waar 78 nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd ter vervanging van 102 verouderde woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Door sloop en vervangende nieuwbouw wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte. De maatschappelijke meerwaarde van het plan is duidelijk. De gesloopte woningen waren technisch en functioneel verouderd. De nieuwe woningen worden duurzaam, energiezuinig en levensloopbestendig gerealiseerd. Daarmee wordt ingespeeld op de groeiende behoefte aan passende woningen voor kleinere huishoudens, alleenstaanden en ouderen. Ook wordt bijgedragen aan de doorstroming op de woningmarkt, doordat huishoudens kunnen verhuizen naar woningen die beter aansluiten bij hun levensfase.

Het plan is planologisch aanvaardbaar. In paragraaf 5.2 van voorliggende motivering is gemotiveerd dat het plan niet Ladderplichtig is, aangezien het gaat om vervangende nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling sluit aan bij de actuele woningvraag in Brunssum. Volgens het Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024–2034 is er in Brunssum sprake van een relatief hoog aandeel eenpersoonshuishoudens en een vergrijzende bevolking. De behoefte richt zich met name op betaalbare, energiezuinige en levensloopbestendige woningen in het sociale en middensegment. Het plan sluit hier direct op aan, omdat het gericht is op de lage inkomens en middeninkomens zoals deze in de woningbehoefte voor gemeente Brunssum zijn opgenomen. De Woningbehoefte op hoofdlijnen in de periode 2024-2034 in de gemeente Brunssum (bron: [Regionaal Woningbehoefteonderzoek Parkstad Limburg, Woningbehoefte per gemeente](#)) laat zien dat in de huurklassen sociale huur (behoefte aan circa 400 woningen) en vrije sector huur (behoefte aan circa 200 woningen) en voor koopwoningen een behoefte bestaat aan nulreden-woningen. Ook is er behoefte aan appartementen (circa 60 woningen) en grondgebonden woningen (circa 40 woningen) in vrije

sectorhuur. Het plan voorziet in 30 grondgebonden woningen en 48 nultreden-woningen (appartementen) en hiermee wordt voorzien in de woningbehoefte van de gemeente Brunssum conform het Regionaal Woningbehoefteonderzoek. De appartementen zijn bereikbaar met een lift, bedoeld om te voorzien in de lokale behoefte aan nultreden woningen.

De subregionale afstemming van het initiatief heeft inmiddels plaatsgevonden. Het plan is door de gemeenten binnen de subregio besproken en akkoord bevonden en vervolgens toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Hiermee is geborgd dat het initiatief past binnen de provinciale instructieregels en in regionaal verband als passend en wenselijk wordt beschouwd. Deze regionale borging voorkomt tevens ongewenste concurrentie tussen woningbouwlocaties.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Structuurvisie Brunssum 2025

In de door de gemeenteraad op 2 november 2009 vastgestelde Structuurvisie staat hoe de gemeente tot het jaar 2025 om zal gaan met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals wonen, ondernemen, wijkvoorzieningen, verkeer en recreëren. Deze visie vormt de richtlijn voor alle toekomstige bestemmingsplannen en afwijkingmogelijkheden.

In de Structuurvisie geeft de gemeente aan welke maatregelen zij zal gaan nemen om de negatieve effecten die gepaard gaan met vergrijzing en ontgroening zoveel mogelijk te beperken. Deze demografische ontwikkelingen hebben namelijk grote gevolgen voor de woningvoorraad, economie en het voorzieningenniveau. Voornoemde maatregelen zijn met name gericht op het behouden en versterken van het woon- en leefklimaat binnen de verschillende wijken van Brunssum en het versterken van 'schone' werkgelegenheid, waarbij goede bereikbaarheid en aansluiting op de regionale infrastructuur van groot belang is.

De Structuurvisie is voorts opgebouwd uit de 5 thema's: Wonen, Werken, Voorzieningen, Recreatie/natuur/milieu en Verkeer. Hiervan is het thema 'Wonen' van belang voor de ontwikkelingen in het plangebied.

De beleidsambities zijn met name gericht op het behouden en versterken van de gemeente als onderscheidende, kwalitatief goede woonplek. Brunssum moet ook in 2025, mede in het licht van de veranderende demografische omstandigheden, niet alleen een aantrekkelijke woongemeente zijn, maar ook een gemeente waar goed geleefd kan worden. Ontwikkelingen binnen de woningvoorraad, de werkgelegenheid, de voorzieningen, de sociaal-maatschappelijke structuur, de ruimtelijke structuur, de recreatie en het verkeer dienen met elkaar bij te dragen aan het bereiken van het noodzakelijke en toekomstbestendige woon- en leefklimaat. In de Structuurvisie wordt voor de Händelstraat vervangende nieuwbouw, voor starters en jonge gezinnen als ambities benoemd, met behoud van de bestaande wegen- en ondergrondse infrastructuur. Sloop en vervanging van niet-courante woningen en woonomgevingen en zorgdragen voor een prettig woon-, werk- en leefklimaat zijn hierbij de hoofdlijnen van het beleid die worden nagestreefd.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen is in lijn met de in de Structuurvisie Brunssum 2025 opgestelde beleidsuitgangspunten. Het planvoornemen voorziet in het transformeren van verouderde portiekflats en aaneengebouwde woningen middels het realiseren van kwalitatief en kwantitatief wenselijke bebouwing in de vorm van lagere gestapelde bouw en grondgebonden woningen. Het planvoornemen voorziet in levensloopbestendige woningen in het sociale en midden segment. Daarmee is het planvoornemen in overeenstemming met de beleidsrichtingen voor Brunssum en is het planvoornemen een onderdeel van het totale pakket om een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod te krijgen. Derhalve sluit het plan aan bij de doelstelling uit de Structuurvisie

Brunssum 2025. Daarnaast is door Stadsregio Parkstad Limburg per brief van 17 december 2025 (kenmerk: BC W&H 20251217-277) bevestigd dat het plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) uit 2016 en dat is besloten het plan op te nemen in de Regionale Woningmarktprogrammering.

5.6 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de eventuele gevolgen voor de verkeersstructuur als voor het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.6.1 Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 78 wooneenheden. Dit is de vervangende nieuwbouw van 90 portiekwoningen en 12 eengezinswoningen die in de huidige situatie binnen het plangebied reeds geamoveerd zijn.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is uitgegaan van 48 woningen in de vorm van 'huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)', 12 woningen in de vorm van 'huur, huis, sociale huur' en 18 woningen in de vorm van 'huur, huis, vrije sector' in het gebiedstype 'schil centrum' in de gemeente Brunssum (matig stedelijke gemeente). In totaal genereert onderhavig planvoornemen een verkeersgeneratie van maximaal 289 verkeersbewegingen per etmaal ($(48 \times 3,3) + (12 \times 1,3) + (18 \times 6,4)$).

Oorspronkelijk waren op deze locatie 90 portiekwoningen en 12 eengezinswoningen gerealiseerd. Met onderhavig planvoornemen is sprake van vervangende nieuwbouw. Voor de verkeersaantrekkende werking op basis van de oude situatie is eveneens gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van 90 appartementen in de vorm van 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' en 12 grondgebonden eengezinswoningen in de vorm van 'huur, huis, sociale huur' in het gebiedstype 'schil centrum' in de gemeente Brunssum (matig stedelijke gemeente). In totaal was in de oude situatie sprake van een verkeersgeneratie van maximaal 402 ($90 \times 3,8 + 12 \times 5,0 = 402$) verkeersbewegingen.

Ten aanzien van onderhavig planvoornemen is dus sprake van een afname van de verkeersaantrekkende werking van $402 - 289 = 113$ mvt/etmaal.

De omliggende wegen zijn qua profiel en capaciteit voldoende in staat om de te verwachte verkeersgeneratie op te vangen als gevolg van de realisatie van de 78 wooneenheden binnen het plangebied aangezien de wegen hier ook toe in staat waren in de oude situatie.

5.6.2 Parkeren

Door de gemeente Brunssum zijn parkeernormen gesteld waarbij zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeerkencijfers zoals die gesteld zijn in CROW-publicatie 318 "Toekomstbestendig parkeren". Ten behoeve van de berekening van de te realiseren parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving worden de parkeernormen gehanteerd zoals die zijn opgenomen in de actuele parkeernota. De parkeerbehoefte is in navolgende tabel, per bouwblok uiteengezet, evenals de beschikbare parkeerruimte in het openbaar gebied.

Oude situatie						
Soort woning	Aantal	Parkeernorm*	Aantal parkeerplaatsen			
Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	90	1,4	126			
Huur, huis, sociale huur	12	1,6	19,2			
Totaal oude situatie:						
	102		145,2			
Nieuwe situatie						
Soort woning	Aantal	Parkeernorm*	Aantal volgens norm	Aantal op eigen terrein	Binnen 100m openbaar gebied**	Totaal beschikbaar
Bouwblok type A: Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	11	1,4	15	15	0	15
Bouwblok type B: Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	15	1,4	21	7	12	19
Bouwblok type C: Huur, huis, sociale huur	4	1,6	6	0	6	6
Bouwblok type D: Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	11	1,4	15	4	11	15
Bouwblok type E: Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	11	1,4	15	4	10	14
Bouwblok type F: huur, huis, vrije sector	18	1,9	34	18	15	33
Bouwblok type G: huur, huis, sociale huur	8	1,6	13	0	18	18
Totaal nieuwe situatie:						
	78		121	48	72	120

De exacte invulling van de parkeerbehoefte is in afstemming met het bevoegd gezag bepaald. De totale parkeerbehoefte is als volgt:

- 48 woningen huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur) x 1,4 = 67 pp;
- 12 woningen huur, huis, sociale huur x 1,6 = 19 pp;
- 18 huur, huis, vrije sector x 1,9 = 34 pp.

Totaal: 120 parkeerplaatsen.

Het voorliggende plan dient te voorzien in ten minste 120 parkeerplaatsen. In het planvoornemen wordt voorzien in 134 parkeerplaatsen (zie navolgende afbeelding), deels op eigen terrein en grotendeels in het openbaar gebied (e.e.a. in afstemming met het bevoegd gezag). Er is voldoende ruimte om per pocket minimaal één parkeerplaats van minimaal 3 meter breed te realiseren, zodat voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte van mindervaliden. Het planvoornemen voorziet daarmee in voldoende parkeervoorzieningen om de benodigde parkeervraag op te vangen.



Figuur 12: Uitsnede planontwerp met parkeerplaatsen

6 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

6.1 MER-beoordeling

6.1.1 Toetsingskader

De milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Per project dient te worden besloten of er een mer-plicht geldt, of dat er aanvankelijk slechts een mer-beoordeling wordt gevraagd. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-beoordelingsplicht of een mer-plicht van kracht zijn.

In kolom 1 zijn de categorieën van projecten aangewezen, waaronder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Voor deze categorie project is een mer-plicht, zoals genoemd in artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, niet van toepassing (kolom 2). Echter, bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt een mer-beoordelingsplicht (kolom 3). Dit houdt in dat de initiatiefnemer van een project mededeling dient te doen bij het bevoegd gezag. De mededeling is ook wel een aanmeldnotitie en bevat een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten. Het bevoegd gezag beslist op basis daarvan of een mer nodig is. Of daadwerkelijk een mer-beoordelingsplicht geldt, is afhankelijk van of het project onder de benaming 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt.

Of een project als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd, hangt af van de specifieke omstandigheden van dat project. Aspecten zoals de aard, omvang, locatie, en omgeving van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak, en het al dan niet plaatsvinden van een functiewijziging spelen hierbij een rol. Dit is niet uitsluitend gebaseerd op de vraag of er (netto) aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Het kan variëren per regio of een beoogde ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt.

Onder de Omgevingswet is er sprake van één mer-beoordelingsprocedure. Om te voldoen aan de voorwaarden in afdeling 16.4 Omgevingswet en hoofdstuk 11 en om de bijlage V van het Omgevingsbesluit moet een mer-aanmeldnotitie worden opgesteld bij een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

6.1.2 Conclusie

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling bij toevoeging van een substantieel aantal woningen of bij een ingrijpende functiewijziging. Het planvoornemen betreft vervangende nieuwbouw op een bestaande woonlocatie, waarbij het aantal woningen afneemt. Er wordt geen extra woningbouwcapaciteit toegevoegd, maar juist verminderd. De ruimtelijke structuur en functie van het gebied blijven ongewijzigd. Het blijft een woongebied met vergelijkbare dichtheid en schaal. Daarmee is met het planvoornemen geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Vanuit het milieuaspect mer-beoordeling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2 Omgevingsveiligheid

6.2.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid (voorheen: externe veiligheid) heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De instructieregels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangegeven die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Naast de eerdergenoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4).
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5).
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5).
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico moet in acht genomen worden. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

Het groepsrisico is een concretisering van de wettelijke verplichting dat het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet inhouden ook met het oog op het waarborgen van de veiligheid. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Er zijn drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

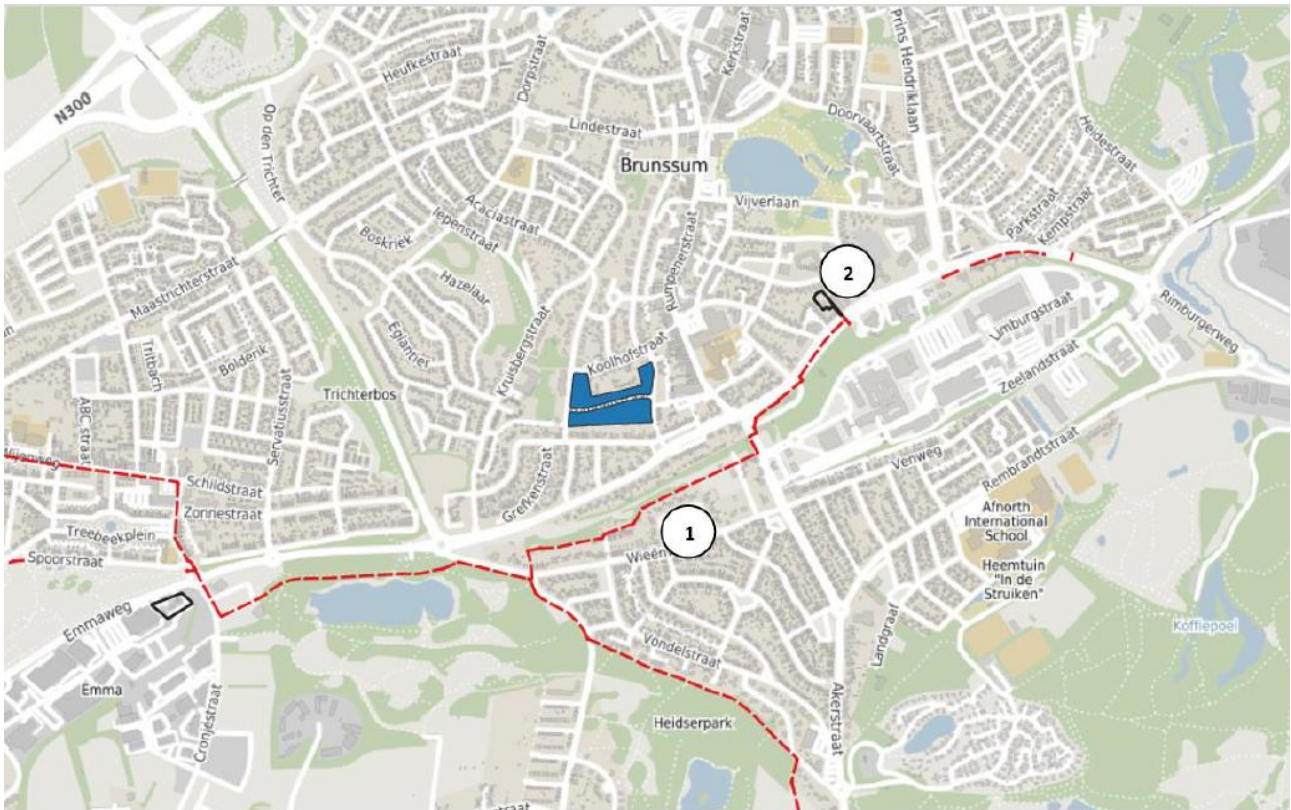
1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

Voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden en moet advies bij de Veiligheidsregio worden ingewonnen (artikel 5.2 Bkl).

6.2.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is door Econsultancy een onderzoek omgevingsveiligheid¹ uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige motivering.

Met behulp van de Signaleringskaart EV kan een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van een plangebied worden gemaakt. In navolgend figuur is een uitsnede weergegeven van de kaart met de risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is centraal in de figuur weergegeven. In de onderstaande paragrafen worden de genummerde risicobronnen nader toegelicht.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart (bron: Signaleringskaart EV)

Hogedruk aardgastransportleidingen

Ten zuiden, oosten en westen van het plangebied liggen meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding (bronnummer 1) ligt op circa 185 meter van de grens van het plangebied. Het plangebied ligt volledig buiten het brandaandachtsgebied van de leidingen zodat er geen belemmeringen zijn.

Inrichtingen

Op circa 445 meter ten oosten van de grens van het plangebied ligt een gasontvangststation van de Gasunie (bronnummer 2). De grens van de veiligheidszone ligt op 15 meter rondom de installatie. Gezien de afstand tot het plangebied vormt het gasontvangststation geen belemmering.

Overige risicovolle inrichtingen op meer dan 1 km van het plangebied zijn niet relevant.

¹ Econsultancy, 'quicksan externe veiligheid', project nr.: 17396.006 versie D1, d.d. 19 juni 2024

Transport

Binnen een straal van 1,5 kilometer van het plangebied liggen geen basisnetroutes. Derhalve zijn er geen belemmeringen.

6.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3 Activiteiten en milieuzonering

6.3.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is;
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet;

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veel gebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

6.3.2 Onderzoek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het plangebied. Het plangebied ligt in een gebied wat kan worden gekenmerkt als een 'gemengd gebied'. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van diverse typologieën woningen welke kunnen worden gezien als kwetsbare gebouwen conform bijlage VI, onderdeel C van het Bkl. Met het planvoornemen is derhalve sprake van een milieugevoelige activiteit. Middels een quickscan activiteiten en milieuzonering is onderzocht welke eventuele 'activiteiten met gebruiksruimte' zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden. Daarbij is uitsluitend gekeken naar activiteiten waarvoor middels een zone richtafstanden gelden.

Activiteit	Omschrijving	Zone		Minimale richtafstand	Voldoet?
		Geluid	Geur		
Lidl supermarkt – Rumpenerstraat 116	Supermarkt	FM	FM	Nvt	Ja
Sporthal Rumpen – Heugersstraat 2a	Sporthal	2	FM	30	Ja
Compass – Schoolstraat 16	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	1	FM	10	Ja
Bibliotheek Brunssum – Rumpenerstraat 147	Bibliotheek	FM	FM	Nvt	Ja
VVV Brunssum – Rumpenerstraat 147	Reisorganisatie	FM	FM	Nvt	Ja
CMWW – Centrum – Rumpenerstraat 147	Buurt- en clubhuis	1	FM	10	Ja

Uit de quickscan blijkt dat er geen activiteiten in de directe omgeving van het plangebied zijn waartoe een milieuzone behoort waarvan de minimale richtafstand binnen het plangebied valt.

Nabij het plangebied is echter wel (onder andere) een Lidl supermarkt gesitueerd aan de Rumpenerstraat 116. Conform de nieuwe handreiking Activiteiten en milieuzonering van de VNG is een supermarkt geschikt voor functiemenging (FM). Een activiteit waarvoor de zone FM is opgenomen is in veel gevallen geschikt om zich te vestigen/gevestigd te zijn in gemengd gebied met wonen, voor wat betreft het bijbehorende aspect.

Akoestisch onderzoek industrielaawaai

Naar aanleiding van de aanwezigheid van de Lidl supermarkt ter plaatse van de Rumpenerstraat 116 is door Econsultancy een akoestisch onderzoek industrielaawaai² uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige toelichting.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de activiteiten van de Lidl in beschouwing genomen en is het geluid berekend op de gevels van de nieuwbouwwoningen. Tevens wordt beoordeeld of de inrichting niet door het plan wordt beperkt.

Representatieve bedrijfssituatie

De representatieve bedrijfssituatie is in overleg met Lidl vastgesteld. De supermarkt is dagelijks geopend tussen 8.00 en 21.00 uur. Op zondag wijken de openingstijden af en is de supermarkt geopend van 9.00 tot 19.00 uur. Lidl heeft geen informatie aangeleverd over het aantal bezoekers. De verkeersgeneratie van de supermarkt is derhalve berekend met behulp van de kencijfers van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. De gemeente Brunssum is volgens de demografisch kencijfers aan

² Econsultancy, 'onderzoek industrielaawaai', project nr.: 17396.004 versie D1, d.d. 19 juni 2024

te merken als een weinig stedelijke gemeente. De supermarkt is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' en heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1.500 m². Dit resulteert in een verkeersgeneratie van maximaal 2.249 motorvoertuigen per etmaal.

Voor de representatieve bedrijfssituatie wordt rekening gehouden met een drukke zaterdag, waarin 20% van de totale weekbezoeken plaatsvindt. In de dag- en avondperiode komen respectievelijk 90% en 10% van de bezoekers boodschappen doen. Het percentage van de bezoekers dat gebruik maakt van een winkelwagen (Wanzl, type ELX248-B) is gemiddeld 75%. De bezoekers parkeren bij voorkeur dicht bij ingang. De loopbewegingen met de winkelwagens zijn evenredig naar de meest nabijgelegen parkeerplaatsen verdeeld. Omdat het personeel voor 7.00 uur kan arriveren, is als worstcasescenario uitgegaan van 10 voertuigbewegingen in de nachtperiode.

Voor de bevoorrading van de supermarkt is rekening gehouden met 2 vrachtwagens verdeeld over de dag- en nachtperiode. Om 6.15 uur worden circa 20 europallets gelost en niets terug geladen. Tussen 11.00 en 14.00 uur worden er circa 10 europallets gelost en circa 16 europallets retour geladen. Het laden en lossen vindt plaats met behulp van elektrische pallettrucks (Juhnheinrich EJE116 + EJE20). In de nachtperiode rijdt de vrachtwagen vanuit de Rumpenerstraat vooruit het terrein op en steekt op terrein om achteruit het laad- en losplatform te naderen. In de dagperiode rijdt de vrachtwagen achteruit de parkeerplaats op. De koelmotor wordt op de openbare weg uitgeschakeld en blijft uitgeschakeld tijdens het laden en lossen.

Op het dak van het gebouw liggen verschillende installaties. De Lidl heeft het merk en type, maar geen bronvermogens van de installaties aangeleverd. Als worstcasescenario is daarom uitgegaan van airco's en koelunits van vergelijkbare inrichtingen die de gehele etmaalperiode in bedrijf zullen zijn.

In tabel 3.1 van bijgevoegd akoestisch onderzoek zijn de relevante geluidsbronnen voor de supermarkt opgenomen. De gehanteerde bronvermogens zijn aangeleverd door de fabrikant of leverancier, gebaseerd op literatuur en eigen geluidsmetingen aan vergelijkbare activiteiten onder dezelfde omstandigheden.

Tonale geluiden

Voor geluiden met een bovengemiddelde kans op hinder moet een toeslag op het berekend equivalent geluidsniveau worden toegepast. Hieronder vallen tonale geluiden, muziekgeluid, impulsgeluid en intermitterend geluid. Achteruitrijnsignalering van vrachtwagens wordt gezien als tonaal geluid, waarvoor een toeslag van 5 dB moet worden toegepast gedurende de tijd dat de bron in werking is. Omdat het achteruitrijden van een vrachtwagen qua tijdsduur in verhouding tot de overige activiteiten zeer beperkt is, wordt de daadwerkelijk toe te passen toeslag verwaarloosbaar geacht.

Berekenresultaten en toetsing

In navolgende tabel zijn de hoogst berekende geluidbelastingen op elk woonblok weergegeven als gevolg van alle bedrijfsactiviteiten van de supermarkt. Het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dag-, avond en nachtperiode bedraagt respectievelijk 44 dB(A), 39 dB(A) en 31 dB(A). De hoogste berekende maximale geluidniveaus in de dag-, avond en nachtperiode bedraagt respectievelijk 57 dB(A), 56 dB(A) en 57 dB(A). Bij een beschouwing van alle activiteiten van de supermarkt wordt er ruimschoots voldaan aan de standaardwaarden van de bruidsschat en het Bkl.

De indirecte hinder in de dag-, avond en nachtperiode bedraagt ten hoogste 49 dB(A), 45 dB(A) en 33 dB(A). De voorkeurswaarde voor de indirecte hinder wordt nergens overschreden.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voorzien en wordt de supermarkt niet door het plan beperkt.

Geluidbelastingen [db(A)]

woonblok	L _{Ar,LT}			L _{Amax}			L _{in}		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
A	31	26	18	42	42	42	27	22	13
B	33	28	19	44	42	44	27	22	13
C	31	27	18	43	39	43	23	18	10
D	34	29	21	46	43	46	27	22	13
E	36	32	23	49	45	49	30	25	15
F	44	39	31	57	56	57	49	45	33
G	40	36	30	53	53	53	49	44	33

6.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4 Geluid – wegverkeer

6.4.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidaandachtsgebied dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg. Geluidgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4.2 Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen welke worden gezien als een geluidsgevoelig gebouw. Derhalve is door Econsultancy een onderzoek wegverkeerslawaai³ uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige toelichting.

De aangeleverde gegevens zijn afkomstig van de gemeente Brunssum. Het betreft de verkeersgegevens uit het verkeersmodel van het planjaar 2030. Voor de gehanteerde verkeersgegevens van de Karel Doormanstraat en de Rumpenerstraat is, op aangeven van de gemeente, een jaarlijks groeipercentage van 1% toegepast voor het prognosejaar 2035. Als worstcase is het jaarlijkse groeipercentage van 1% ook toegepast voor de overige wegen.

De berekeningen zijn verricht aan de hand van de rekenregels volgens de Aanvullingsregeling geluid Omgevingswet en met behulp van het programma Geomilieu. De hoogst berekende waarden zijn getoetst per woonblok en beknopt weergegeven in navolgende tabel. Het geluid op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 46 Lden als gevolg van de gemeentewegen. Aan de standaardwaarde van de betreffende geluidbronsort wordt voldaan. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Geluid als gevolg van verkeer (Lden)

woonblok	gemeentewegen
A	43
B	45
C	46
D	45
E	42
F	46
G	45

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Europalaan in Brunssum (zelfde initiatiefnemer) is destijds onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting als gevolg van individuele warmtepompen (zie: NL.IMRO.0899.BPVVNWBEUROPALAAAN-VA01) Naar aanleiding van dit onderzoek is geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van individuele warmtepompen voldoet aan de grenswaarde uit artikel 3.9 Bouwbesluit. De gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van alle warmtepompen is eveneens ruimschoots lager dan 40 dB(A). Het geluid van warmtepompen heeft een verwaarloosbaar effect op de totale gecumuleerde geluidsbelasting, in dat kader is verkeerslawaai veruit maatgevend. De milieukwaliteitsmaat varieert van 'zeer goed' tot 'tamelijk slecht'. Aangenomen wordt dat voor onderhavige ontwikkeling kan worden aangesloten bij dezelfde conclusie en dat het verkeerslawaai ook in onderhavige situatie veruit maatgevend is.

³ Econsultancy, 'onderzoek wegverkeerslawaai', project nr.: 17396.005 versie D2, d.d. 19 juni 2024

6.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect akoestiek inzake nabij gelegen wegen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5 Bodem

6.5.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

6.5.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen en daaraan voorafgaande sloop is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd door Geonius. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige toelichting.

Op basis van de geraadpleegde historische kaarten blijkt dat de bebouwing binnen het onderzoeksgebied stamt uit de jaren '50. Hiervoor was de locatie in gebruik voor agrarische doeleinden. Op kaartmateriaal zijn sinds de bouw van de woningen geen relevante veranderingen te zien.

Op 16 december 2021 is een terreininspectie uitgevoerd. Uit de inspectie blijkt dat het merendeel van de locatie bestaat uit gras. Plaatselijk komen toegangspaden naar de woningen voor die verhard zijn met tegels. Langs de Handelstraat en Chopinstraat komen een aantal parkeervakken voor binnen het onderzoeksgebied. Tijdens de terreininspectie is het gehele terrein visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Deze zijn op onderhavige onderzoekslocatie niet waargenomen.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek kan er het volgende worden geconcludeerd:

- De onderzochte bodem is over het algemeen niet, of slechts plaatselijk, licht verontreinigd met enkele zware metalen en/of PAK.
- Indicatief getoetst aan de maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit voldoet de onderzochte bodem voornamelijk aan bodemkwaliteitsklasse AW2000. Uitzondering hierop vormen mengmonster M04 en M09. Hier is sprake van grond met indicatieve kwaliteitsklasse van respectievelijk industrie en wonen.
- De puinfundering ter plaatse van de parkeervakken is indicatief getoetst aan de samenstellingswaarde uit de Regeling bodemkwaliteit voor organische componenten niet toepasbaar op basis van het gehalte aan PAK. Vooralsnog dient de gehele puinfundering als niet toepasbaar te worden beschouwd. Deze komt niet in aanmerking voor hergebruik op locatie. Opgemerkt wordt dat het uitlooggedrag van de bouwstof niet is bepaald.

⁴ Geonius, 'verkenning bodemonderzoek', project nr.: MA210750.R01.V1.0 versie V1, d.d. 4 januari 2022

- De mijnsteen(slib)lagen die plaatselijk voorkomen in de ondergrond op het oostelijk deel van de locatie zijn indicatief toepasbaar als een niet vormgegeven bouwstof.
- Er is geen asbest aangetoond boven de detectiegrens.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om na sloop van de bebouwing de eindsituatie vast te stellen binnen de contouren van de slooplocaties. Daarnaast kan, afhankelijk van de voorgenomen werkzaamheden ter plaatse van de huidige parkeervakken, aanvullend onderzoek worden verricht naar de aard en omvang van het niet toepasbaar puingranulaat. Opgemerkt wordt dat dit niet noodzakelijk is binnen het kader van een vergunningprocedure.

Eindsituatie bodemonderzoek

Op 12 december 2024 heeft Geonius een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd met als doel de eindsituatie van het projectgebied vast te stellen. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit overwegend valt binnen de kwaliteitsklasse landbouw/natuur, met plaatselijk een classificatie als industrie.

Er zijn geen gehalten aangetroffen die de interventiewaarden overschrijden. Daarnaast is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat er op de locatie geen asbest aanwezig is in concentraties die aanleiding geven tot nader onderzoek. Op basis van deze bevindingen zijn vervolgonderzoeken of aanvullende maatregelen niet noodzakelijk.

De bodemkwaliteit voldoet daarmee aan de normen voor toelaatbare kwaliteit en vormt geen belemmering voor toekomstig gebruik als bodemgevoelige locatie.

6.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6 Water

6.6.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van de ontwikkeling op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

6.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een watertoets⁵ opgesteld door Econsultancy. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige toelichting.

Verhard oppervlak

In het kader van de watertoets wordt 50 % van het netto perceeloppervlak (perceeloppervlak - bebouwing) beschouwd als aanneme voor het toekomstig verhard oppervlak van bijbouwen en tuin/erfverharding. Daarnaast wordt rekening gehouden met een marge van 2 meter rondom de bouwblokken als extra verhard oppervlak.

⁵ Econsultancy, 'watertoets', project nr.: 17396.003 versie D3, d.d. 5 november 2025

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 1.135 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 7.210 m².

Gegevens voormalig verhard oppervlak

Type verharding	Plandeel noord	Plandeel zuid	Totaal
Bebouwing	1.810 m ²	1.900 m ²	3.710 m ²
Terrein	1.100 m ²	1.265 m ²	2.365 m ²
Totaal	2.910 m²	3.165 m²	6.075 m²

Gegevens toekomstig verhard oppervlak

Type verharding	Plandeel noord	Plandeel zuid	Totaal
Bebouwing	1.890 m ²	2.535 m ²	4.425 m ²
Terrein	735 m ²	1.310 m ²	2.045 m ²
Erfverharding*	275 m ²	465 m ²	740 m ²
Totaal	2.900 m²	4.310 m²	7.210 m²
* 50 % van het netto perceeloppervlak			

Waterbergingsopgave

Op basis van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis van de gemeente bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal ca. 361 m³ (7.210 m² x 50 mm).

Waterbergingsopgave

	Plandeel noord	Plandeel zuid	Totaal
Verhard oppervlak	2.900 m ²	4.310 m ²	7.210 m ²
Wateropgave 50 mm	145 m ³	216 m ³	361 m ³

Waterhuishouding

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- de wateropgave baseren op de daadwerkelijke toekomstig verhard oppervlak. Vooralnog is uitgegaan van 8.120 m².

- plandeel noord: 2.900 m²;
- plandeel zuid: 4.310 m²;
- infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 50 mm gerekend over het aantal m²;
- wateropgave 225 m³;
 - plandeel noord: 145 m³;
 - plandeel zuid: 216 m³;
- aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG;
- GHG > 5,0 m -mv;
- calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden);
- geen gebruik van uitlogende bouwmaterialen.

Hemelwater

Waterberging

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt.

Binnen het noordelijke en zuidelijke plandeel is voorzien in veel groen waardoor de aanleg van meerdere "groene" bovengrondse voorzieningen, zoals wadi's mogelijk is. Groen en water wordt over het algemeen door bewoners als positief ervaren. Het is mogelijk om de wadi te combineren met speelmogelijkheden. Door het plaatsen van stapstenen of een boomstam worden de wadi's een aantrekkelijk speelelement, zowel in natte als droge tijden.

Voor de overige grondgebonden woningen kan het hemelwater worden geborgen door de aanleg van een ondergrondse hemelwatervoorziening zoals infiltratiekragen, grind- of lavakoffers, infiltratieputten en/of rock-flowpakketten. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd. In deze situatie is de GHG dusdanig diep gelegen dat deze geen invloed heeft op een eventueel bergingsverlies.

Lediging

Op basis van de aanwezige bodemopbouw en textuur zullen de lokale infiltratiemogelijkheden zeer beperkt zijn. Vanuit de hemelwatervoorzieningen zal (hemel)water derhalve vertraagd worden afgevoerd op het hemelwater riool in de rondom liggende wegen. De vertraagde afvoer dient afgestemd te worden op de landelijke afvoernorm en mag niet meer bedragen dan 2,0 l/s/ha.

Calamiteit

Het systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 50 mm neerslag valt geborgen kan worden. Er is binnen het planvoornemen voldoende ruimte aanwezig om zonder problemen een bui van 50 mm te kunnen bergen in een voorziening of binnen het groen in het plan. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 50 mm kan overtollig water overstorten richting het hemelwaterriool in de rondom liggende wegen. In een dergelijke situatie dient afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen te worden voorkomen.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Vuilwater

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Het vuilwater (zogenoemde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleeringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van onderstaande uitgangspunten:

- gemiddelde bezetting grondgebonden woning: 2,50 inwoners;
- gemiddelde appartement: 1,75 inwoners;
- gemiddeld waterverbruik: 150 l/inw./dag;
- piekbelasting: 15 l/inw./uur.

6.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Geconcludeerd wordt dat het huidige rioolstelsel in staat is om de nieuwe rioolbelasting te verwerken, daar deze feitelijk minder zal zijn dan de oude situatie.

6.7 Natuur en landschap

6.7.1 Toetsingskader

Wettelijke gebiedsbescherming

De Omgevingswet heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voor-toets. Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 2.18, lid 1 onder g van de Omgevingswet en artikel 7.8, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de provincies verantwoordelijk voor de bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap en dragen zij zorg voor een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, het zogenoemde Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincies wijzen daartoe in hun provinciale omgevingsverordening de gebieden aan die tot het NNN behoren en stellen hiervoor de planologische begrenzing en beschermingsregimes vast. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Doel hiervan is om natuurgebieden beter met elkaar en met het aangrenzende agrarische gebied te verbinden. Activiteiten binnen het NNN zijn slechts toegestaan indien zij geen negatieve effecten veroorzaken op de wezenlijke kenmerken en waarden, of wanneer dergelijke effecten kunnen worden voorkomen of beperkt met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform Omgevingswet, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom (bebouwingscontour houtkap). Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 11.111, lid 2 Bal, geldt een meldingsplicht bij Ge-deputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 11.126 Bal). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 11.129 Bal om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Onder de Omgevingswet geldt een specifieke zorgplicht voor houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Soortenbescherming

Conform de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten, en hiervoor geldt de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Er geldt een vergunningsplicht wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd zoals beschreven in paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.5 Bal.

De Omgevingswet heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 11.37 Bal);
- Europees beschermde soorten (artikel 11.46 Bal);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 11.54 Bal).

Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Omgevingswet (Bijlage IX onder A en B Bal). Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 Verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn). De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen vergunning-plichtige activiteiten. De regels voor vogels en overige Europese soorten zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten gelden

regels die geïnspireerd zijn op de Habitatrictlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn. In tabel 5.3 zijn de vergunningplichtige activiteiten per regime weergegeven.

De Ow regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de activiteiten met schadelijke gevolgen. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 11.54 Bal) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen.

Onder de Omgevingswet is een specifieke zorgplicht opgenomen voor alle 'flora- en fauna-activiteiten' (11.27 Bal). Hierin wordt gesteld dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal een ontheffing / omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit met schadelijke handelingen aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing / vergunning kan dan onder voorwaarden worden verleend.

6.7.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een QuickScan flora en fauna⁶ uitgevoerd door BRO. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige toelichting.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Brunsummerheide", bevindt zich op circa 1,0 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de bouw van appartementencomplexen en grondgebonden woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase dient uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

⁶ BRO, 'QuickScan flora en fauna Componistenbuurt Brunssum', project nr.: P04887, d.d. 09 oktober 2024

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNL. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNL ligt ongeveer 409 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNL niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNL wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform Omgevingswet, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom (bebouwingscontour houtkap). Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 11.111, lid 2 Bal, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 11.126 Bal). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 11.129 Bal om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Onder de Omgevingswet geldt een specifieke zorgplicht voor houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwingscontour houtkap bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Omgevingswet bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing soortenbescherming

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de wetteksten wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervoegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Bij het verwijderen van de bomen en/of de vleermuiskasten bestaat de kans dat er één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuissoort verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich in te kappen bomen en/of te slopen kasten verblijfplaatsen van een vleermuissoort bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de werkzaamheden sprake is van een schadelijke handeling, en of het treffen van maatregelen en een omgevingsvergunning aan de orde is alvorens de werkzaamheden uitgevoerd mogen worden.

De initiatiefnemer beschikt over een geldige ontheffing (d.d. 30 augustus 2022 en kenmerk D2022-08-019917) in het kader van de Wet natuurbescherming, waarin het mogelijke verlies van vleermuisverblijfplaatsen is meegenomen. De geldigheidsduur van de ontheffing is met het oog op de onderhavige ontwikkeling

verlengd. Daarmee is juridisch geborgd dat bij de uitvoering van de werkzaamheden zorgvuldig wordt omgegaan met beschermde soorten, en zijn aanvullende onderzoeksstappen op dit moment niet noodzakelijk. In de voorschriften bij deze ontheffing zijn, op basis van een eerder veldonderzoek, de maatregelen omtrent tijdelijke en permanente voorzieningen voor vleermuizen als voorschrift opgenomen. Deze maatregelen worden nageleefd.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en potentiële schadelijke handelingen zijn niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen naar verwachting geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en potentiële schadelijke handelingen zijn dan ook uitgesloten. Aandachtspunt hierbij is de aanwezigheid van tijdelijke poelen, die bij een grote hoeveelheid neerslag tijdelijk kunnen ontstaan. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen en dient, indien de poelen door neerslag blijvend aanwezig blijken, voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering van werkzaamheden mogelijk een vervolgonderzoek naar de rugstreeppad uitgevoerd te worden.

Vissen

Vanwege het ontbreken van (blijvend) oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Ongewervelde diersoorten

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde ongewervelde diersoorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onderstaande in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen.
- Er dient een veldbezoek uitgevoerd te worden tijdens het bladerloze seizoen om de (te kappen) bomen te inventarissen op de aanwezigheid van holten, kieren of ander plaatsen waar vleermuizen kunnen verblijven.

- Met betrekking tot de kap van eventuele bomen met holten of kieren en het verwijderen van de vleermuiskasten zijn schadelijke handelingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitend te geven.
- Ter borging van de mogelijke aanwezige natuurwaarden en in afwachting van de vervolgonderzoeken wordt voor het plangebied een aanleververgunningplicht voor het kappen van bomen opgenomen.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

AERIUS-berekening stikstof

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat tijdens de bouw een depositie van maximaal 0,05 mol/ha/jaar op de Brunssummerheide en 0,01 op het Geleenbeekdal en de Tevenerheide wordt berekend. Maatgevend jaar is 2027 waarbij in totaal op ruim 209 ha een toename van de depositie wordt berekend⁷.

In de gebruiksfase is alleen sprake van een toename van de depositie van 0,01 mol/ha/jaar op een klein deel van de Brunssummerheide.

Uit een ecologische voortoets moet voor de Brunssummerheide blijken of de bouw- en gebruiksfase leidt tot significant negatieve effecten op deze Natura 2000-gebieden. Wanneer significant negatieve effecten niet uitgesloten kunnen worden is een vergunning voor een N2000- activiteit noodzakelijk. Daarbij kan rekening worden gehouden met intern salderen met de bestaande woningen die gesloopt worden.

Voor het Duitse Natura 2000-gebied Tevenerheide geldt dat de tijdelijke toename van de stikstofdepositie ruim onder het Abschnidekriterium van 7,14 mol/ha/jaar blijft. Er is daarom op grond van de Duitse regelgeving geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning.

Voortoets stikstof

Uit de voortoets blijkt dat de bouw van de woningen leidt tot een tijdelijke toename van de stikstofemissie. Deze emissie veroorzaakt een lichte verhoging van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebiedtypen in twee nabijgelegen Natura 2000-gebieden: de Brunssummerheide en het Geleenbeekdal. Tijdens de bouwfase bedraagt deze toename maximaal 0,05 mol N/ha/jaar. In de gebruiksfase is er sprake van een permanente, maar zeer beperkte toename van 0,01 mol N/ha/jaar in een klein deel van de Brunssummerheide.

De berekende toename van de stikstofdepositie is zowel tijdelijk als gering van omvang. Uit de analyse blijkt dat deze toename geen meetbare gevolgen heeft voor de samenstelling, structuur of functie van de betrokken vegetatietypen. De hoeveelheid stikstof die aan de habitattypen wordt toegevoegd, is zo beperkt dat er geen veranderingen in de biomassa van planten worden verwacht. Ook negatieve effecten zoals verzuring,

⁷ In oktober 2025 heeft een update van AERIUS plaatsgevonden. De berekening is met de meest recente versie van het rekenmodel geactualiseerd. Op basis van de berekeningsrapportage d.d. 26 november 2025 is vastgesteld dat de toename van depositie op een kleiner oppervlakte depositie wordt berekend dan in de eerdere berekening. De toename van de depositie is lager of gelijk aan de eerdere berekeningsresultaten.

die de groei van planten zouden kunnen beïnvloeden, zijn uitgesloten. Hierdoor blijven de soortensamenstelling en structuur van de habitattypen ongewijzigd. Er treden dan ook geen veranderingen op in de oppervlakte of kwaliteit van de leefgebieden, noch voor de soorten die daarvan afhankelijk zijn.

Op basis van deze bevindingen kan worden geconcludeerd dat de bouw van de woningen geen significante gevolgen heeft voor de twee betrokken Natura 2000-gebieden. Dit geldt ook wanneer het project in cumulatie met andere projecten wordt beschouwd. Het project kan dan ook worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet.

6.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect natuur en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Luchtkwaliteit

6.8.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

6.8.2 Onderzoek

Aandachtsgebieden

Het plangebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd.

NIBM

Middels de NIBM-tool wordt in beeld gebracht wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de plangebieden beoogde functies. Zoals in paragraaf 5.6 is beschreven zal ten aanzien van onderhavig planvoornemen een afname van de verkeersaantrekkende werking plaatsvinden van 402 - 289 = 113 mvt/etmaal. Derhalve zal de luchtkwaliteit ter plaatse erop vooruit gaan.

CIMLK

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ter plaatse van het besluitgebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in navolgende tabel weergegeven.

ID	NO ₂ ug/m ³	PM ₁₀ ug/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} ug/m ³	Jaar
14129999_1465	11,8005	15,1566	6	8,2376	2022
14129999_685	11,7924	15,1556	6	8,2373	2022
14129999_583	11,6739	15,1424	6	8,233	2022
14129999_634	11,987	15,201	6	8,2498	2022
<i>Norm</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>35</i>	<i>25</i>	

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

6.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.9 Geur agrarisch

6.9.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij dient de geur op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.6 Bkl). Voor enkele, met name agrarische activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting of afstand waarbij er in ieder geval sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Geurgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geur op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.9.2 Onderzoek

Onderhavig planvoornemen maakt geen veehouderij mogelijk. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen de geurcirkel van veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Akkerweg 5A te Brunssum op circa 1,85 kilometer afstand en betreft een paardenmanege.

6.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur agrarisch is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.10 Archeologie en cultuurhistorie

6.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet. Provincies en gemeenten moeten volgens de wet in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed, inclusief werelderfgoed. Dit vereist een grondige inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen, gevolgd door het opnemen van een passend beschermingsregime in het omgevingsplan.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

6.10.2 Onderzoek

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt het paraplubestemmingsplan ‘Thematische herziening archeologie’, zoals vastgesteld op 1 december 2015. Conform deze thematische herziening heeft het oostelijke gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4 (middelhoge waarde)’ en het westelijke deel de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5 (lage waarde)’.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4 (middelhoge waarde)’

Binnen deze waarde mag in beginsel niet worden gebouwd en is een omgevingsvergunning nodig voor andere werken en werkzaamheden dan bouwen, alsmede slopen. Dit is niet van toepassing indien de oppervlakte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² bedraagt of indien de bodemingreep meer dan 2.500 m² beslaat, de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5 (lage waarde)’

Binnen deze waarde mag in beginsel niet worden gebouwd en is een omgevingsvergunning nodig voor andere werken en werkzaamheden dan bouwen, alsmede slopen. Dit is niet van toepassing indien de oppervlakte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² bedraagt of indien de bodemingreep meer dan 10.000 m² beslaat, de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Ten behoeve van het planvoornemen is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek⁸ uitgevoerd door RAAP. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige toelichting.

⁸ RAAP, ‘archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek’, project nr.: 5470, d.d. 2 november 2022

Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Volgens de geomorfologische kaart ligt het grootste, westelijke deel grotendeels op een afbraak-wand; het oostelijke deel ligt op een lösswand. Uit het booronderzoek blijkt dat er in het plangebied sprake is van een complexe en grillige bodemopbouw. In de steilste delen in het westen zijn er dikke pakketten colluvium; naar het oosten toe wordt dat steeds dunner. Het colluvium dekt in de meeste gevallen de gedeeltelijk bewaarde oorspronkelijke in situ lössbodem (B en BC-horizonten) af. Plaatselijk wordt het colluvium afgedekt door een (nu begraven) A-horizont (Ab-horizont).

Het plangebied maakt deel uit van een zone met slechts weinig archeologische vindplaatsen. De meest nabije vindplaats (op 400 m afstand) betreft een geïsoleerde stenen bijl uit het neolithicum. Mogelijk hangt de schaarsheid aan vindplaatsen samen met de aanwezigheid van colluvium, dat eventuele vindplaatsen heeft afgedekt.

Voor het grootste westelijke deel geldt er een lage verwachting; voor het overige deel geldt er een middel-hoge verwachting. Dit geldt voor zowel jager-verzamelaars als voor landbouwers.

Mogelijk archeologisch relevante lagen bevinden zich verspreid door het plangebied tussen de 100 en 150 cm onder het maaiveld, behalve in de westelijke zone (boringen 2, 3 en 4), waar het mogelijk dieper dan 220 cm ligt. Op genoemde dieptes kunnen zich buiten de voorheen bestaande gebouwen plaatselijk mogelijk archeologische resten bevinden. Onder de voorheen bestaande gebouwen bevonden zich 2 meter diepe kelders, waardoor er daar geen resten meer worden verwacht. Bodemingrepen buiten de voorheen bestaande gebouwen die dieper reiken dan 1 meter onder het maaiveld kunnen plaatselijk mogelijk tot aantasting van eventuele resten leiden.

Ondanks dat het advies van het vooronderzoek bestaat uit het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek indien de bodemingrepen die dieper gaan dan 1 m - Mv groter zijn dan 25 m², heeft de gemeente Brunssum besloten dat een archeologisch vervolgonderzoek niet zinvol wordt geacht. Indien er nog archeologische resten aanwezig zouden zijn, zal het beeld hiervan heel versnipperd zijn. Er wordt dan ook geen archeologische onderzoeksplicht opgelegd voor dit plangebied. De eerder van toepassing zijnde archeologische dubbelbestemming op het plangebied kan hiermee dan ook komen te vervallen.

Er geldt wel te allen tijde een archeologische meldingsplicht van vondsten en sporen. Indien er sporen of vondsten worden aangetroffen waarvan vermoed wordt dat het om archeologische resten gaat, is het conform de Erfgoedwet (§ 5.4) verplicht om dit onmiddellijk te melden bij de regioarcheoloog én de gemeentelijk projectleider.

Cultuurhistorie

Op de Erfgoedmonitor van het Rijk⁹, de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Brunssum blijkt dat binnen het projectgebied geen waardevolle monumentale of andere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Wel grenst het plangebied ten zuiden aan het rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht 'Mijnkoloniën Brunssum'. Het beschermde dorpsgezicht 'Mijnkoloniën Brunssum' is van bijzondere historische en stedenbouwkundige waarde als relatief goed bewaard voorbeeld van een stedenbouwkundig ensemble uit het tijdperk van de steenkolenmijnen. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen aangezien de ontwikkelingen geheel buiten het 'Mijnkoloniën Brunssum' gebied valt.

⁹ <https://rce.webgispublisher.nl/?map=RCE%5FErfgoedmonitor>

6.10.3 Conclusie

Vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Financiële en maatschappelijke verantwoording

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er is sprake van een bouwplan dat valt onder de in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën van kostenverhaalplichtige activiteiten, zoals het realiseren van nieuwe woningen of bedrijfsgebouwen. Om de financiële uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen en het kostenverhaal voor de gemeente te verzekeren, wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 13.3c van de Omgevingswet kunnen afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen in een dergelijke overeenkomst worden vastgelegd. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting tot kostenverhaal zoals opgenomen in de Omgevingswet, en wordt voorkomen dat de gemeente met ongedekte kosten wordt geconfronteerd.

7.1.1 Maatschappelijke verantwoording

Het planvoornemen voorziet in vervangende nieuwbouw, waarbij niet-courante woningen (die inmiddels gesloopt zijn) worden vervangen door nieuwe woningen. Met dit plan wordt kwalitatief en kwantitatief voorzien in de woningbehoefte. De aanwezige infrastructuur kan worden behouden en benut. Het plan wordt gerealiseerd in een gebied met overwegend woonfuncties en hierbij passende voorzieningen.

7.1.2 Advies en instemming

De ontwikkeling van dit plan is in samenspraak tussen de gemeente, ontwikkelaar en woningbouwcoöperatie tot stand gekomen. Over het plan is overleg gevoerd met het Waterschap Limburg en de dienst van de provincie die betrokken is bij de zorg voor ruimtelijke ordening en belast is met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Tijdens het vooroverleg hebben zowel de provincie Limburg als het Waterschap Limburg aandachtspunten ingebracht die gedeeltelijk aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van onderdelen van de toelichting.

De provincie verzocht om aanvullingen ten aanzien van de thema's Wonen, Natuur en Klimaatadaptatie, waaronder een verduidelijking van de natuurtoets, het opnemen van een aanlegvergunningplicht voor boomkap ter bescherming van mogelijk aanwezige soorten, en het verwerken van gegevens uit regionale stresstesten in het kader van klimaatadaptatie. Deze aandachtspunten hadden betrekking op een eerdere, nog niet aangepaste versie van de onderliggende onderzoeken en de motivering. De toelichting en regels zijn daarop overeenkomstig aangescherpt, waaronder het opnemen van de aanlegvergunningplicht binnen de functies 'Groen' en (bij vaststelling) eveneens binnen 'Wonen'. Met deze ambtshalve doorgevoerde wijzigingen zijn de natuurbelangen en overige provinciale aandachtspunten voldoende geborgd. De provincie heeft vervolgens aangegeven geen aanleiding te zien voor het indienen van een formele zienswijze.

Het Waterschap Limburg heeft aanvullingen verlangd ten aanzien van de waterhuishouding, waarbij met name is gewezen op het hanteren van 80 mm waterberging in 2 uur en het voorkomen van ongewenste oppervlakkige afstroming richting het nabijgelegen overstromingsgevoelige gebied. Voor de mogelijke wateroverlast wordt verwezen naar hetgeen staat beschreven in paragraaf 5.3.3 van deze motivering. Het gemeentelijk beleid gaat uit van 50mm (Watertakenplan Brunssum 2020 – 2024).

7.1.3 Resultaten proces met derden

De omgeving is bij de planvorming betrokken. De bewoners van de woningen in de omgeving zijn geïnformeerd over de plannen en hebben hierbij inbreng kunnen geven. Omwonenden hebben vragen kunnen stellen en opmerkingen kunnen maken. Parkeren is hierbij als aandachtspunt aan de orde gekomen. In overleg

met de gemeente worden in het plangebied en in de openbare ruimte in de omgeving voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt aan de zorg van omwonenden tegemoetgekomen.

7.1.4 Zienswijze

Voor het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan heeft gedurende de daarvoor geldende termijn de mogelijkheid bestaan om zienswijzen in te dienen overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen van omwonenden of andere belanghebbenden ontvangen. Evenmin zijn in de dagen na het verstrijken van de termijn nog tijdig ter post bezorgde reacties binnengekomen. Daarmee is vastgesteld dat geen zienswijzen zijn ingediend die aanleiding geven tot inhoudelijke aanpassing van het ontwerpplan.

In het kader van de interbestuurlijke afstemming is daarnaast kennisgenomen van de door de provincie Limburg verstrekte reactie. Deze reactie betreft geen formele zienswijze in de zin van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, maar bevat aandachtspunten die relevant zijn vanuit provinciaal beleid. Deze punten zijn ambtshalve verwerkt in de toelichting en, waar relevant, in de planregels.

Conform de Omgevingswet ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan bij de gemeenteraad. De aangepaste besluitdocumenten worden daarom ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd, overeenkomstig de interne bestuurlijke planning. Het ontbreken van zienswijzen staat los van de rechtsbescherming. Na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit volgt de gebruikelijke juridische procedure.

7.1.5 Participatie

Bij de herontwikkeling van een bestaande woonbuurt is draagvlak onder betrokken bewoners van cruciaal belang. Daarom is vanaf de initiatieffase een intensief participatieproces doorlopen. Allereerst met de huurders van de te slopen woningen (herhuisvesting). Daarna met de omwonende particuliere eigenaren (sloopfase en ontwerp stedenbouwkundig plan).

Voor de communicatie en participatie is een externe procesbegeleider aangesteld. Deze heeft vanaf de afronding van de herhuisvesting het contact met alle aangrenzende particuliere eigenaren (Haansberg, J. Haydnstraat, Koolhofstraat) onderhouden. Hierbij zijn de volgende instrumenten ingezet: nieuwsbrieven, e-mailgroep voor korte termijn boodschappen, keukentafelgesprekken, informatiebijeenkomsten en projectwebsite.

In de sloopfase zijn omwonenden voortdurend op de hoogte gehouden van werkzaamheden en overlastbeperking. De e-mailgroep bleek in deze fase een prima instrument om informatie te geven en snel op reacties van bewoners te kunnen reageren.

De ontwerpfase is in 2023 gestart met een kennismakings- en informatiebijeenkomst waarbij de procesgang en wijze van communicatie met omwonenden is afgesproken. Daarna is op 12 juli 2023 een presentatie- en discussieavond gehouden over het concept stedenbouwkundig plan. Er was breed draagvlak voor het plan en met name de landschappelijke inpassing. Vanuit de bewoners kwamen twee aandachtspunten naar voren met betrekking tot de privacy. Deze zijn in de maanden erna in een aantal huiskamersessies met bewoners van de J. Haydnstraat en Haansberg besproken. Om tegemoet te komen aan de bewonerswensen is de inpassing van de gezinswoningen aangepast (meer groene buffers) en is het bouwblok op de hoek Händelstraat-Chopinstraat anders gesitueerd.

Ook wordt een projectwebsite geopend waar alle relevante informatie op een bewoners vriendelijke wijze toegankelijk is. De procesmanager blijft als eerste contactpersoon beschikbaar voor uitleg en begeleiding.

