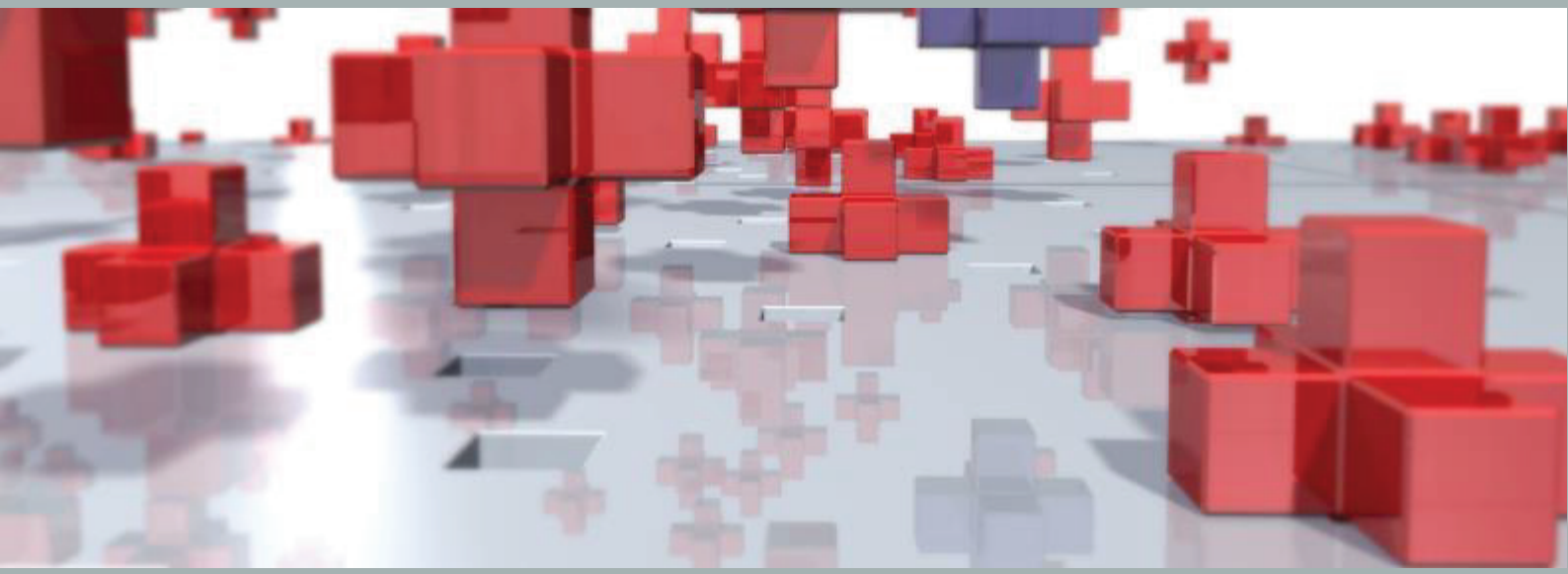
# Bestemmingsplan Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum

**Gemeente Brunssum**



BRO

# Bestemmingsplan Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum

## Gemeente Brunssum

| | |
|---|---|
| Rapportnummer: | P04886 |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.0899.BPVVNWBEUROPALAAN-Vs01 |
| Datum: | 14 augustus 2024 |
| Opdrachtgever: | Stichting Weller |
| Projectteam BRO: | YvPi, RVe |
| Concept: | juni 2022 |
| Voorontwerp: | - |
| Ontwerp: | 12 december 2023 |
| Vaststelling: | 17 september 2024 |
| Bron foto kaft: | BRO, abstract |
| Beknopte inhoud: | Bestemmingsplan ten behoeve van vervangende nieuwbouw en de realisatie van 158 woningen (134 appartementen, 23 appartementen met woon-zorg functie en 1 appartement voor de zorgverlener) ter plaatse van de Europalaan te Brunssum. |

BRO
Hoofdvestiging
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
T +31 (0)73 208 91 55
E info@bro.nl

# Toelichting

# Inhoudsopgave


**1.INLEIDING** **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 8

**2.PLANBESCHRIJVING** **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige ontwikkeling 10
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten 12
2.4 Duurzaamheid 12

**3.BELEIDSKADER** **14**
3.1 Rijksbeleid 14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 16
3.1.4 Wet milieubeheer 17
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) 18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022) 19
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021 22
3.3 Regionaal beleid 24
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 24
3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad ‘Ruimte voor park en stad’ 25
3.3.3 Ontwikkelagenda Parkstad Limburg 26
3.3.4 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028, onderdeel gemeente Brunssum 27
3.4 Gemeentelijk beleid 29
3.4.1 Structuurvisie Brunssum 2025 29
3.4.2 Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 31

**4.OMGEVINGSASPECTEN** **32**
4.1 Bodem 32
4.1.1 Toetsingskader 32
4.1.2 Onderzoek 32

4.1.3 Conclusie 34
4.2 Geluid 34
4.2.1 Algemeen 34
4.2.2 Onderzoek wegverkeer 34
4.2.4 Conclusie 35
4.3 Luchtkwaliteit 35
4.3.1 Algemeen 35
4.3.2 Toetsing 36
4.3.3 Conclusie 37
4.4 Bedrijven en milieuzonering 37
4.4.1 Algemeen 37
4.4.2 Toetsing 38
4.4.3 Conclusie 38
4.5 Geur agrarisch 38
4.5.1 Algemeen 38
4.5.2 Toetsing en conclusie 39
4.6 Kabels en leidingen 39
4.7 Externe veiligheid 39
4.7.1 Algemeen 39
4.7.2 Toetsing 40
4.7.3 Conclusie 41
4.8 Ecologie 41
4.8.1 Algemeen 41
4.8.2 Onderzoek 43
4.8.3 Conclusie 48
4.9 Verkeer en parkeren 48
4.9.1 Verkeer 48
4.9.2 Parkeren 49
4.9.3 Conclusie 49
4.10 Water 50
4.10.1 Algemeen 50
4.10.2 Toetsing 51
4.10.3 Conclusie 52
4.11 Archeologie en cultuurhistorie 52
4.11.1 Archeologie 52
4.11.2 Cultuurhistorie 56
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling 56

**5.JURIDISCHE PLANOPZET 58**
5.1 Algemeen 58
5.2 Toelichting op de verbeelding 58
5.3 Toelichting op de regels 58

5.3.1 Inleidende regels 59
5.3.2 Bestemmingsregels 59
5.3.3 Algemene regels 60
5.3.4 Overgangs- en slotregels 61

**6.UITVOERBAARHEID 62**
6.1 Inleiding 62
6.2 Economische uitvoerbaarheid 62
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63

**7. PROCEDURE 66**
7.1 De te volgen procedure 66
7.2 Terinzagelegging ontwerp 66
7.3 Vaststelling 66

**SEPARATE BIJLAGEN**
Bijlage 1: Indicatief bodemonderzoek
Bijlage 2: Milieuhygiënische verklaring bodemonderzoeken
Bijlage 3: Vooronderzoek bodem
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek warmtepompen
Bijlage 6: AERIUS-berekening
Bijlage 7: Activiteitenplan ontheffingsaanvraag
Bijlage 8: Watertoets
Bijlage 9: Archeologisch onderzoek
Bijlage 10: Geologisch-hydrogeologisch onderzoek

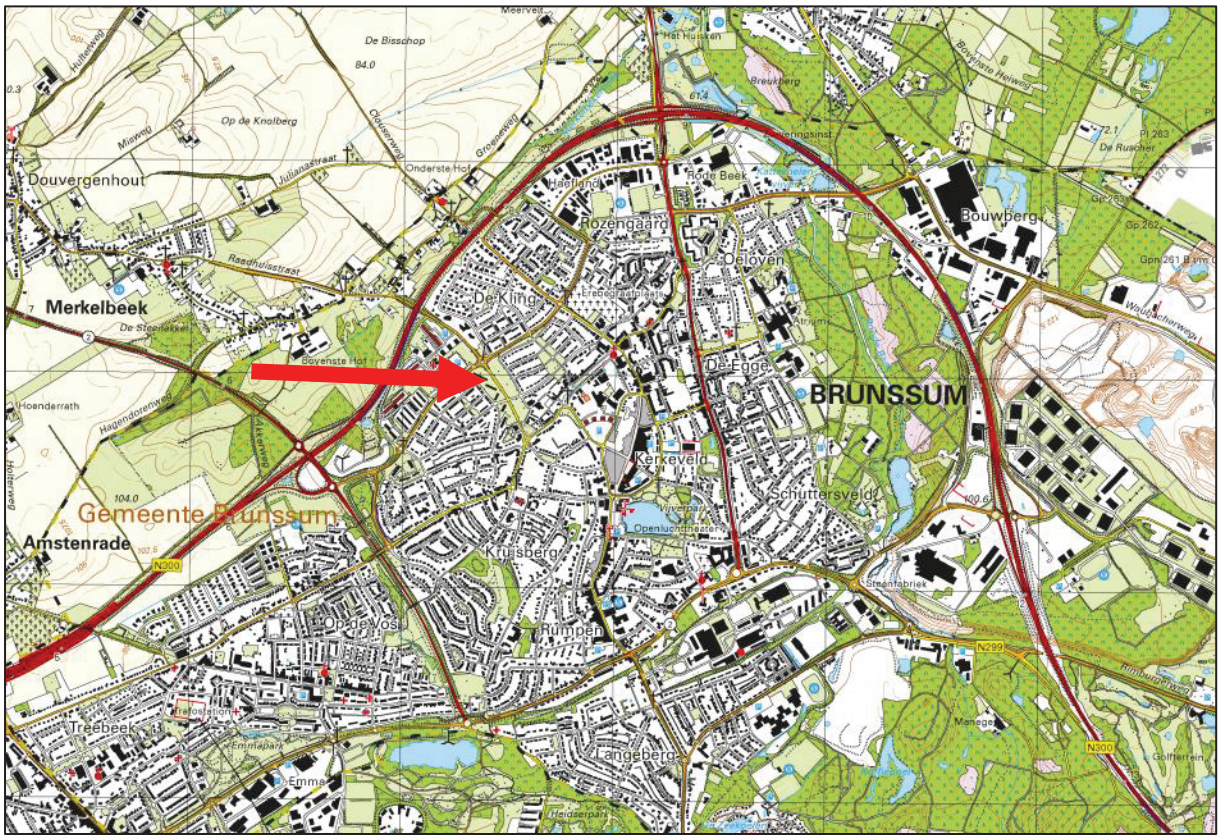
# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Onderhavig planvoornemen bestaat uit vervangende nieuwbouw aan weerszijden van de Europalaan te Brunssum (gemeente Brunssum).

Aan de oostelijke zijde hebben in het verleden portieketageflats gelegen die inmiddels al enkele jaren geleden zijn gesloopt. Aan de westzijde van de Europalaan liggen thans nog 5 portieketageflats die binnen afzienbare termijn worden gesloopt. Het Bexhoes, eveneens een portieketageflat, is reeds gesloopt.

Aan beide zijden is nieuwbouw voorzien in de vorm van 2 wooncomplexen met elk 22 appartementen, 6 wooncomplexen met elk 15 appartementen en 24 zelfstandig gestapelde woningen, waarvan 23 met een woon-zorg functie. De 24e woning in dit bouwblok is bedoeld voor de zorgverlener. In totaal worden 158 woningen gerealiseerd.




Globale ligging plangebied bij rode pijl

Op basis van de vigerende beheersverordening 'Woongebied 2e herziening' is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. De woningbouw kan mogelijk worden gemaakt door middel van de vaststelling van een nieuw bestemmingplan. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Europalaan, Leenheerstraat en Regentessestraat te Brunssum. Aan de oostelijke zijde van de Europalaan (aan de Leenheerstraat) betreft het de percelen kadastraal bekend als Brunssum, sectie D, nummers 3958 en 4314 en aan de westelijke zijde (Regentessestraat) de percelen kadastraal bekend als Brunssum, sectie D, nummers 4541, 4542 en 4203.

Ligging plangebied (indicatie) op luchtfoto (in het rode kader)

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de beheersverordening ‘Woongebied 2e herziening’, vastgesteld op 11 december 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Brunssum. Zowel de nog bestaande als reeds gesloopte portieketageflats zijn allen bestemd als ‘Wonen - 1’ met een bouwvlak waarop gestapeld wonen tot 4 of 5 bouwlagen is toegestaan. Rondom de bebouwing is de bestemming ‘Groen’ van toepassing. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’, ‘Leiding – Gas’ en is de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – straalpad’ van toepassing.

<u>Bestemming ‘Wonen – 1’</u>
De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor:
het bestaande aantal woningen, waarbij de volgende bebouwingskarakteristiek moet worden aangehouden: ter plaatse van het besluitsubvlak;
1. 'gestapeld': gestapelde woningen;

met daaraan ondergeschikt:
a. aan huis gebonden beroepen met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.4.1 van de vigerende beheersverordening;
b. parkeervoorzieningen ten dienste van deze bestemming;
c. doeleinden van openbaar nut;
d. groenvoorzieningen;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
f. ontsluitingswegen en verhardingen.

Het te ontwikkelen bouwplan voegt per saldo geen woningen toe maar past niet binnen de geldende bouwvlakken en woonbestemming. In artikel 1.20 onder a van de beheersverordening is bepaald dat onder 'bestaand' het volgende wordt verstaan: *bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van de verordening legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.* Het initiatief is hiermee in strijd met de regels in de vigerende beheersverordening.

<u>Bestemming 'Groen'</u>
Rondom de bestaande bouwvlakken is de bestemming 'Groen' van toepassing. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting, parken en plantsoenen, waterpartijen speelvoorzieningen, en trapvelden;

met daaraan ondergeschikt:
b. de bijbehorende voet- en fietspaden (waaronder de bestaande individuele perceelsontsluitingen);
c. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

Bebouwing met de functie wonen is niet toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Groen', en is derhalve in strijd met de vigerende beheersverordening.

<u>Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'</u>
Het zuidelijke gedeelte van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5 (zeer lage waarde)'. De voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluit(sub)vlakken, tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Dit besluitvlak is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende besluitsubvlakken. Op de voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd. Dit bouwverbod is niet van toepassing indien:
a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 $m^2$ beslaat;
d. de grootte van de bodemingreep meer dan 10.000 $m^2$ beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Voor het overige heeft het noordelijke gedeelte van het projectgebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)’. De voor 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluit(sub)vlakken, tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Dit besluitvlak is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende besluit(sub)vlakken. Op de voor 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.
Dit bouwverbod is niet van toepassing indien:

a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 $m^2$ beslaat;
d. de grootte van de bodemingreep meer dan 100 $m^2$ beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Voor beide archeologische waarden geldt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor afwijking van het bouwverbod, mits de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

Omdat de bodemingreep meer betreft dan de gestelde ondergrenzen dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

<u>Dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’</u>
De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 4 m ter weerszijden van het besluitsubvlak 'hartlijn leiding - gas'.

Ter plaatse mag geen bebouwing worden opgericht en geldt een omgevingsvergunningstelsel voor diverse grondwerkzaamheden.

De beoogde bebouwing wordt niet opgericht binnen de betreffende leidingstrook.

Gebiedsaanduiding
Tot slot geldt voor een gedeelte van het plangebied op basis van de vigerende beheersverordening de aanduiding ‘vrijwaringszone – straalpad’:

a. De gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijwaringszone - straalpad' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een straalverbinding;
b. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 20 meter ten opzichte van NAP;
c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de straalverbinding.

Onderhavig planvoornemen voorziet in maximaal 4 bouwlagen met een hoogte van circa 3 meter per bouwlaag. Derhalve wordt niet hoger gebouwd dan 20 meter ten opzichte van NAP. Bovenstaande aanduiding vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure toegelicht.

# 2. PLANBESCHRIJVING

## 2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie is gelegen in het noordelijke deel van de gemeente Brunssum.

Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (geel omlijnd)

Meer specifiek ligt de projectlocatie aan de Europalaan, Leenheerstraat en Regentessestraat te Brunssum. Aan de oostelijke zijde van de Europalaan (aan de Leenheerstraat) betreft het de percelen kadastraal bekend als Brunssum, sectie D, nummers 3958 & 4314 en aan de westelijke zijde (Regentessestraat) betreft het de percelen kadastraal bekend als Brunssum, sectie D, nummers 4541, 4542 en 4203.

In de oorspronkelijke situatie is er in het plangebied sprake van een reeks naast elkaar en sprongsgewijs gesitueerde verouderde portiekflats met in totaal 194 appartementen. Een gedeelte van deze portiekflats is reeds in een eerder stadium gesloopt (het gedeelte aan de Leenheerstraat en het 'Bexhoes' aan de Regentessestraat). De omgeving van de Europalaan kent rondom het plangebied een diverse woonbebouwing van twee-onder-een-kap, rijwoningen en gestapelde woningen.

De Europalaan is een centrale en lange verkeersader door de kern Brunssum. In zuidoostelijke richting sluit de Europalaan aan op de Dorpstraat die ten noorden van het centrum van Brunssum is gelegen. In noordelijke richting sluit de Europalaan aan op de Kennedylaan. Via de Kennedylaan vindt aansluiting plaats op de N300 (Buitenring Parkstad Limburg) en de N276. In noordoostelijke richting gaat de Europalaan aan de andere zijde van de Buitenring over in de Loogstraat en Raadhuisstraat en vormt deze verkeersader de verbinding met de naburige kern Merkelbeek.

Opmerkelijk gegeven is het verschil in NAP hoogtes tussen de Europalaan en de Dorpsstraat binnen relatief korte afstand. Zo is de Europalaan gelegen op circa 91 meter NAP en op een afstand van ongeveer 200 meter ligt de Dorpsstraat op circa 78 meter NAP.

## 2.2 Toekomstige ontwikkeling

Het onderhavige planvoornemen omvat de herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) van een woonlocatie aan de Europalaan in Brunssum. In totaal gaat het om de ontwikkeling van 158 woningen, waarvan 134 appartementen, 23 appartementen met woon-zorg functie en 1 appartement voor de zorgverlener. Verder wordt binnen de ontwikkeling van de woon-zorg functie ook voorzien in ruimte voor aan de zorg ondersteunende functies als kantoor, gezamenlijke ruimte, vergader- en opslagruimte. Doel van de ontwikkeling van de woon-zorgfunctie is het bieden van woonruimte met 24/7 zorgverlening, zodat mensen met een zorgindicatie op een prettige, betaalbare manier langer zelfstandig kunnen wonen. De doelgroep bij deze woningen zijn mensen waarbij in ieder geval één van de bewoners door fysieke beperking door ziekte, aandoening of leeftijd niet zonder ondersteuning zelfstandig kunnen wonen.

Een inrichtingsvoorstel van het totale planvoornemen is weergegeven op de navolgende afbeelding.

Inrichtingsvoorstel (Ducot, 1 juli 2024)

Bij de rotonde op de Kennedylaan worden aan weerszijden van de Europalaan 2 woongebouwen met lift gerealiseerd met elk 22 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen. Zuidelijker zijn aan weerszijden van de Europalaan in totaal 6 woongebouwen voorzien met lift en elk 15 appartementen verdeeld

over 4 bouwlagen. In het zuidelijke deel van de Regentesselaan worden 23 appartementen met woon-zorg functie gerealiseerd in maximaal 3 bouwlagen. In het gebouw voor de woon-zorgfunctie is een 24e appartement aanwezig, de woonruimte voor de zorgaanbieder waardoor 24/7 in zorgvragen kan worden voorzien.

Op de navolgende pagina zijn referentiebeelden opgenomen (Wauben Architecten, d.d. 22 oktober 2022). Het definitieve bouwplan moet nog worden uitgewerkt, maar er zal aansluiting worden gezocht bij het navolgende referentiekader.

Referentiebeelden: Twee appartementencomplexen aan de Kennedylaan met in totaal 44 appartementen

Referentiebeelden: Zes appartementencomplexen aan weerzijden Europalaan met in totaal 90 appartementen

Rondom de woongebouwen is sprake van een groenvoorziening met wandelpaden en bij elk appartementencomplex is een waterbuffer voorzien voor de opvang van het hemelwater. De ontsluiting van de woongebouwen is voorzien aan respectievelijk de Leenheerstraat en de Regentessestraat. De 2 woongebouwen met in totaal 44 woningen zijn beoogd voor betaalbare koopappartementen of huurappartementen in het segment midden / goedkoop. De overige 6 woongebouwen en de 23 appartementen met woon-zorg functie zijn beoogd voor sociale huur. Verder is het uitgangspunt om de nodige parkeerplaatsen te concentreren aan de buitenzijde van het plangebied (waar voorheen ook het parkeren was gesitueerd), te weten aan de Regentessestraat en de Leenheerstraat. Hierdoor blijft het groengebied gevrijwaard van autoverkeer. Voor mindervaliden worden een paar parkeerplaatsen nabij de entrees van de appartementen gerealiseerd.

## 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

In het kader van onderhavig initiatief worden de gronden geheel herontwikkeld en getransformeerd. Aangezien er reeds woningen rondom de locatie aanwezig zijn en de locatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel goed in de omgeving.

De huidige bebouwing beantwoorden niet meer aan de huidige woonwensen en past niet meer in het huidige straatbeeld. Deze bebouwing zal ten aanzien van het planvoornemen worden gesloopt, hetgeen reeds gebeurd is met de portieketageflats aan de oostzijde van de Europalaan (Leenheerstraat) en het Bexhoes.

In plaats daarvan worden nieuwe appartementen en woningen met woon-zorg functie teruggebouwd.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht is derhalve sprake van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de oude situatie. Er worden compacte alzijdige bouwmassa's (*urban villa's*) in een groene parkachtige omgeving gerealiseerd; wonen in het groen. Daarnaast kent de Europalaan en de directe omgeving reeds een diverse woonbebouwing van twee-onder-een-kap, rijwoningen en gestapelde woningen. Het planvoornemen voorziet in de bouw van woningen (appartementen deels met woon-zorg functie), die een gevarieerd straatbeeld opleveren door de afwisselende bebouwingsopzet. Door de schuine ligging op de omliggende straten ontstaat een speels effect. Door een nieuwe wandelpadenstructuur krijgt dit groengebied niet alleen een gebruiksfunctie voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de huidige omwonenden.

Kortom is er, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte als op (middel)lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

## 2.4 Duurzaamheid

Op het moment van schrijven zijn concrete duurzaamheidsmaatregelen nog niet bekend. Vanzelfsprekend worden de nieuwe woningen gasloos gerealiseerd en mogelijk voorzien van een warmtepomp en/of zonnepanelen. Daarnaast zal conform de waterparagraaf de nodige waterberging op eigen terrein gerealiseerd worden, rondom de 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. Daarbij kan onder andere gedachten worden aan onderstaande maatregelen:

Materialen/circulariteit

- Toepassen gezonde en veilige materialen waar mogelijk.
- Toepassen cradle-to-cradle materialen of materialen met een circulaire cyclus waar mogelijk.
- Hergebruikte materialen toepassen (bijv. in toe te passen beton) in plaats van nieuwe materialen.
- Hoogwaardige isolatie.
- Luchtdicht bouwen, waardoor de behaaglijkheid wordt vergoot en energieverlies en $CO_2$ uitstoot worden beperkt.
- Gebouw als grondstoffenbank voor de toekomst - materialenpaspoort en droge knopen waar mogelijk.
- FSC- /PEFC hout toepassen in plaats van niet gecertificeerd hout.
- Goede engineering, zoveel mogelijk prefab onderdelen hanteren om restmaterialen en afval tot een minimum te beperken.

Biodiversiteit en natuurinclusief

- Klimaatadaptief door bijvoorbeeld het toepassen van groen op de daken.
- Rijke groene inrichting in binnentuin.
- Enkele bomen voor verkoelend effect, in de zomer blad en schaduw, in de winter lichtinval.
- Actieve koeling en verdamping.
- Zo min mogelijk verharding.
- Toepassingen van neststenen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen in de te realiseren nieuwbouw.

Watercyclus

- Waterbesparende maatregelen bij toiletten en douches.
- Opvang hemelwater en waterberging op eigen terrein.
- Beperken van verharding zodat hemelwater kan infiltreren op de plek waar het valt.

Voor meer en concretere maatregelen kunnen tijdens het uitwerken van de bouwplannen diverse bronnen geraadpleegd worden. Op onder andere de volgende websites zijn veel handvaten te vinden over duurzaam (ver)bouwen.

- Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen/duurzaam-bouwen
- Urban Green-Blue grids: https://urbangreenbluegrids.com/themes/
- Amsterdam Rainproof: https://www.rainproof.nl/wat-kan-ik-doen/gebouw
- Bouwend Nederland: https://www.bouwendnederland.nl/actueel/nieuws/16882/handvat-duurzaam-materiaalgebruik-2021-staat-online

# 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.
Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:
1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;

9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 $CO_2$-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

***Afweging***
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tevens wordt met onderhavige ontwikkeling bijgedragen aan het nationale belang ’zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften’.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de voormalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (voorloper NOVI) en worden met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) juridisch verankerd. Verdere uitwerking heeft voorts plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

In totaal gaat het om veertien nationale belangen, te weten:
1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

In het kader van deregulering en decentralisatie is ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en het NNN (conform artikel 2.10.1 van het Barro).

Militaire vliegbases
Zoals al aangegeven in paragraaf 3.2.1 dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met militaire activiteiten. De nabij gelegen NAVO-vliegbasis Geilenkirchen in Duitsland kent een tweetal geluidzones in respectievelijk dB(A) en Kosteneenheden (Ke) en een obstakelbeheergebied, welke gebieden zijn begrensd op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het Rarro. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een van de genoemde geluidzones en/of een obstakelbeheergebied.

Uit het Barro volgen verder geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben in het plangebied. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

***Afweging***
De beoogde ontwikkeling aan de Europalaan in Brunssum voorziet in vervangende nieuwbouw waarbij het woningaantal afneemt van 194 naar 158 wooneenheden.

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Gelet op bestaande jurisprudentie, uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017[2], is bij het toevoegen van twaalf of meer woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Echter, conform rechtsoverweging 7.1 van dezelfde uitspraak is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien geen sprake is van een groter planologisch ruimtebeslag/functiewijziging.

In dit geval worden geen woningen toegevoegd. Het aantal woningen neemt zelfs af. Dit betekent dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en het initiatief behoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Desalniettemin is de voorliggende ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien sprake is van een herontwikkelingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarbij dient eveneens gesteld te worden dat het type woningen dat nieuw wordt gebouwd (23 appartementen met woon-zorg functie en 134 appartementen) beter past binnen de volkshuisvestelijke behoefte. De huidige portieketageflats zijn niet meer van deze tijd. Daarnaast zullen minder goed geïsoleerde woningen met een gasaansluiting wijken voor een duurzamer alternatief in de vorm van goed geïsoleerde gasloze woningen.

Het aspect volkshuisvesting komt nader aan de orde in de paragrafen 3.3 en 3.4.

### 3.1.4 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

a) die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
b) ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

[2] Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

***Afweging***
De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan, is opgenomen in paragraaf 4.12.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

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

Daarnaast is een nieuwe omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

*Hoofdopgaven*
In de POVI Limburg 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 POVI Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

*Inhoud*
De Omgevingsvisie Limburg 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.

*Wonen en leefomgeving*
De POVI Limburg 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 Limburg 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 middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser 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. Tot slot draagt de ontwikkeling ook bij aan de gestelde woningbouwambitie van de gemeente Brunssum zoals opgenomen in Woondeal Limburg (paragraaf 3.3.4).

***Afweging***
Het voorgenomen plan voorziet in voornamelijk levensloopbestendige wooneenheden binnen bebouwd gebied. Onderhavige woningbouwontwikkeling past binnen de toekomstige POVI Limburg. Gezien de aard en ligging van het project, zijn met deze wijziging geen provinciale belangen aan de orde. Wel kan worden gesteld dat de beoogde ruimtelijke wijziging een gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft, waarbij een goede leefomgevingskwaliteit wordt bewaard. Dit is in de voorliggende ruimtelijke motivering nader onderbouwd.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, zijn een tweetal wijzigingsverordeningen in procedure gebracht:
1. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: wonen, huisvesting internationale werknemers, naijlende effecten steenkoolwinning en zonne-energie (vastgesteld op 30 september 2022), en
2. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: vestigingsmogelijkheden bedrijven, kleinschalige veehouderij-initiatieven, beschermingsgebied Einstein Telescope en klimaatadaptatie (vastegsteld op 16 december 2022).

Beide wijzigingsverordeningen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie van 16 december 2022 en maken onderdeel uit van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Hierna worden de van toepassing zijnde onderwerpen uit de omgevingsverordening toegelicht en toegepast op onderhavige planontwikkeling.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**
In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

***Afweging***
De beoogde ontwikkeling aan de Europalaan in Brunssum voorziet in vervangende nieuwbouw waarbij het woningaantal afneemt van 194 naar 158 wooneenheden. Zoals vermeld in paragraaf 3.1.3. is een ladderonderbouwing niet benodigd. Onderhavige ontwikkeling is overigens wel in lijn met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien sprake is van een herontwikkelingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied en de woningen passen binnen de volkshuisvestelijke behoefte en daarnaast duurzamer zijn dan de bestaande portieketageflats.

<u>Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen</u>
In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema’s meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Brunssum maakt onderdeel uit van de regio Zuid-Limburg en binnen deze regio is de ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ vastgesteld.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

*De toelichting bij een ruimtelijk plan 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 zonering) 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 ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.*
*e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

***Afweging***

Voor de onderhavige ontwikkeling is het volgende van toepassing:

a. De onderhavige locatie is aangeduid als 'Bebouwd gebied'. Uit de POVI volgt dat woningbouw in principe alleen toegestaan is binnen bebouwd gebied. Er is sprake van herstructurering waarmee verouderde portieketageflats worden vervangen door duurzame woningen. Hiermee wordt ook voldaan aan de doelstellingen op het gebied van klimaat, energie en duurzaamheid. Er is dan ook rekening gehouden met de Limburgse principes, algemene zonering en de uitgangspunten met betrekking tot wonen en leefomgeving (zie ook paragraaf 3.2.1).
b. Het betreft een vervanging van verouderde woningen. Daarnaast worden minder woningen terug gebouwd. De woningen passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte.
c. Er is overeenstemming binnen de regio omtrent de woningen.
d. Het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
e. Indien de woningen onverhoopt niet gebouwd worden binnen 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan is in de planregels de bevoegdheid opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen indien de onderhavige bouwtitel niet of deels niet wordt benut. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de onderhavige locatie te bestemmen als groen of naar een woonbestemming zonder bouwvlak en/of de mogelijkheid woningen te realiseren.

**Klimaatadaptatie**

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

*1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:*
   *a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en*
   *b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*

*2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
   *a. wateroverlast;*
   *b. overstroming;*

*c. droogte.*

3. *Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.*

***Afweging***

De nieuwbouwwoningen zijn ter vervanging van verouderde slecht geïsoleerde en op gas aangesloten woningen. De nieuwbouwwoningen worden goed geïsoleerd en gasloos opgeleverd. Het plangebied ligt binnen de stedelijke contouren waardoor het niet significant zal bijdragen aan droogte in het gebied. Daarnaast zal het hemelwater worden geïnfiltreerd in de nieuw te realiseren wadi's waardoor omringende woningen, en de woningen zelf, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Tevens bevindt het plangebied zich niet in de nabijheid van waterwegen en is er dus geen risico op overstromingen.

**Beschermingsgebieden**

Milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen een milieubeschermingsgebied.

Beschermingszones natuur en landschap

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een natuur of landschapszone. Het dichtstbij gelegen Natuur Netwerk Nederland (goudgroene natuurzone) ligt op een afstand van ca. 500 meter ten noordwesten van het plangebied. De onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op deze zone.

***Conclusie***

Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### 3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.
Provinciale Staten hebben op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment dat ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier onder andere om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze onderwerpen zijn overigens inmiddels ook vastgelegd in de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 middels een tweetal in procedure gebrachte wijzigingsverordeningen.

***Afweging***
Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Stedelijk gebied' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen. Voor wat betreft de voor deze ontwikkeling relevante onderwerpen en beschermingsgebieden wordt verwezen naar de nadere toelichting bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 (paragraaf 3.2.2). De Omgevingsverordening Limburg 2021 beschrijft de ambitie van de provincie om negatieve effecten als gevolg van de voormalige steenkoolwinning samen met haar partners te voorkomen, en daar waar deze optreden adequaat te handelen. Om hier mede invulling aan te geven is een instructieregel opgenomen voor de gemeenten in de voormalige mijnbouwregio die bepaalt dat de motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in deze gemeenten mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

### 3.2.4 Na-ijlende effecten steenkolenwinning Zuid-Limburg

Tot 1974 is in Limburg steenkool uit de bodem gehaald. Circa 50 jaar geleden zijn de mijnbouwactiviteiten beëindigd doordat de mijn werden afgesloten en de bovengrondse installaties werden verwijderd. In 2021 zijn de na-ijleffecten van de steenkoolwinning in kaart gebracht en zijn maatregelen benoemd om effecten, bijvoorbeeld door instabiliteit van oude mijnschachten, te voorkomen.

Een van de maatregelen is dat er een actief risico-management van de na-ijl effecten wordt gevoerd, door Staatstoezicht op de Mijnen (SodM). SodM heeft hierbij vastgesteld dat er in de ondergrond ter plaatse van Brunssum een geologische breuk aanwezig is, waarbij (kleine) bodembewegingen kunnen optreden. De locatie wordt gemonitord.

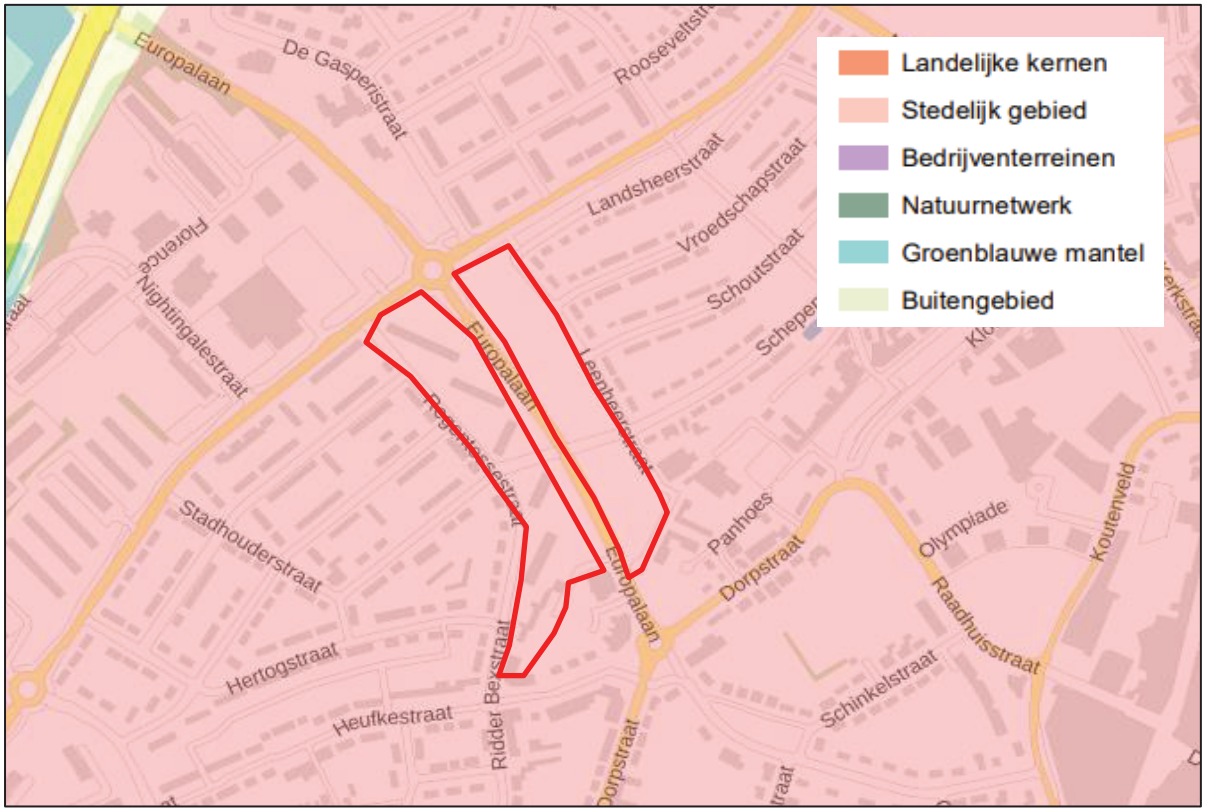
Bij de situering van de gebouwen is rekening gehouden met de aanwezigheid van de geologische breuk. Door voldoende afstand te houden, wordt de voorgenomen ontwikkeling niet door deze breuk beïnvloedt: er is geen sprake van een verhoogd risico van bodemzakking waardoor schade aan gebouwen kan ontstaan. Bij het uitwerken van het bouwkundig ontwerp wordt hier een extra toetsing op gedaan. Indien noodzakelijk wordt de fundering van het gebouw versterkt. Op deze manier wordt effect op de gebouwen door de na-ijlende gevolgen van de steenkolenwinning voorkomen.

Tevens is door Ingenieurbüro Heitfeld – Schetelig (IHS) onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de Feldbiss breuklijn. In het onderzoek wordt ook in verschillende paragraven ingegaan op steenkoolwinning. De conclusie van het rapport stelt dat enkel voor één van de bouwblokken een risico bestaat welke wordt ondervangen middels een aanpassing in de fundering.

Aangezien in het plan voldoende afstand wordt gehouden tot de geologische breuk kan worden gesteld dat er geen sprake is van een verhoogd risico van bodemzakking. Verder is de fundering van een van de bouwblokken zodanig vormgegeven dat de Feldbiss breuklijn geen belemmering meer vormt. Resumerend kan worden aangenomen dat er in voldoende mate rekening is gehouden met de aanwezigheid van verschillende geologische breuklijnen en dat dit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Het onderzoek van IHS is als bijlage 10 van voorliggende rapportage toegevoegd.

De onderhavige ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsverordening Limburg 2021. Per januari 2024 is met de komst van de Omgevingswet de Omgevingsverordening Limburg 2021 in werking getreden.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' uit de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van het suburbaan. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt. De veranderende bevolkingssamenstelling en het veranderende voorzieningenlandschap leiden ertoe dat ook de Zuid-Limburgse gemeenten hun ruimtelijke ontwikkelingsstrategie gaan richten op het versterken van de bestaande stads- en dorpscentra, om zo voldoende draagkracht te organiseren en de voorzieningenstructuur in kernen te behouden. Dit betekent: geen nieuwe uitleglocaties meer, maar juist focus op herstructurering, inbreiding, herbestemming van (waardevol) leegstaand vastgoed, de invulling van rotte plekken en functiemenging. Binnen onderhavig plan is sprake van de herinvulling van een locatie waar voorheen bebouwing aanwezig was met een vervallen uitstraling. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, hetgeen aansluit op inbreiding voor nieuwe uitleglocaties.

***Afweging***
Middels onderhavige ontwikkeling wordt een gemeentelijke aandachtslocatie aangepakt. De focus ligt bovendien op het realiseren van kwalitatief goede en voornamelijk levensloopbestendige woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen wordt op basis van het bovenstaande passend geacht binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Bovendien wordt op basis van de Structuurvisie Brunssum 2009 (zie paragraaf 3.4.1) gesteld dat woningbouw op onderhavige locatie gewenst is, waardoor de beoogde ontwikkeling passend is binnen de beleidsrichtingen die gelden voor Brunssum. Tot slot wordt eveneens voorzien in een passende stedenbouwkundige invulling van een gebied wat in de huidige situatie gedeeltelijk braak ligt en gedeeltelijk oude portiekflats zijn gesitueerd die zullen worden gesloopt. Hiermee vormt onderhavige ontwikkeling een passende toevoeging aan de bebouwde kom van de kern Brunssum.

### 3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad ‘Ruimte voor park en stad’

De regio Parkstad Limburg heeft een eigen gemeentelijke 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.

***Afweging***
De onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad geen specifieke uitgangspunten bevat voor het voorliggende bestemmingsplan. Nochthans sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad. Onderhavig plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied en gaat om een transformatie-/ herstructureringslocatie.

### 3.3.3 Ontwikkelagenda Parkstad Limburg

Op 3 maart 2015 is de 'Ontwikkelagenda Parkstad Limburg' vastgesteld, omdat provincie, regio en gemeenten samen voor grote veranderingen staan, waaronder decentralisaties. Deze veranderingen dwingen om scherpe keuzes te maken. De ontwikkelagenda is beoogd om de focus vast te leggen. Parkstad wil daarop voorsorteren en zoekt nadrukkelijk de samenwerking in Zuid-Limburg op met de provincie, het onderwijs, bedrijfsleven en partners over de grens. Het document wordt gezien als een goed en compact stuk dat op hoofdlijnen laat zien op welke wijze Parkstad zich onderscheidt van andere regio's. De hoofdlijnen van de ontwikkelagenda krijgt vorm langs drie lijnen, te weten vitaal, leefbaar en sociaal Parkstad.

***Afweging***
De onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de 'Ontwikkelagenda Parkstad Limburg' geen specifieke uitgangspunten bevat voor het voorliggende bestemmingsplan.

### 3.3.4 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028, onderdeel gemeente Brunssum

In 2016 zijn de Parkstadgemeenten gestart met het opstellen van een nieuwe regionale Woonvisie. Elke gemeente, waaronder ook Brunssum, heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie.

Deze Woonvisie geeft richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt; het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling en veranderende woonwensen. Daarnaast geeft de Woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Ingegeven door de herziene Woningwet. De input voor de regionale woonvisie is mede tot stand gekomen door het in 2021 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek van STEC.

Het aantal huishoudens in de gemeente Brunssum zal naar verwachting de komende tien jaar afnemen met 300 tot 160. Tegelijkertijd is in Brunssum voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte betstaat over het algemeen uit sociale huur en middeldure huur.

De gemeente Brunssum volgt met haar woningbouwprogramma op hoofdlijnen de woningbehoefte onderzoeken, maar wil door een deel te nemen in de extra woningbouwproductie ook tegendruk gaan geven aan de (dubbele) vergrijzing. Het streven van Brunssum is om ook jongeren voor de gemeente te behouden en aan te trekken. De met de regiodeal toegenomen bouwambitie van 7.500 wordt door Brunssum bij voorkeur ingevuld met woningen die oudere huishoudens verleidt hun – voor jongeren aantrekkelijke – eengezinswoning te verlaten. Daarmee wordt door de doorstroming te stimuleren de ‘ontgroening’ van Brunssum indirect tegengegaan. Tevens overweegt Brunssum na te gaan welke toevoegingen aan de woningvoorraad direct bijdragen. Welke woningen verleiden jongeren (zoals jongere gezinnen) te behouden of aan te trekken?

Om de doelstellingen uit de woonvisie te behalen wordt ingezet op:
- Herstructurering en transformatie in Brunssum;
- Het aanbieden van passende woningen, ook voor bijzondere doelgroepen en wonen met zorg;
- Het realiseren van betaalbare woningen;
- Variatie en balans in het woningaanbod.

***Afweging***
De Regionale Woonvisie Parkstad Limburg is gezamenlijk gemaakt met de andere gemeenten in de regio Parkstad Limburg, te weten Beekdalen, Heerlen, Landgraaf, Kerkrade, Simpelveld en Voerendaal. Het onderdeel van de woonvisie voor de gemeente Brunssum beschrijft de lokale uitwerking. Om wonen en leven in Brunssum goed te houden en te blijven verbeteren, stelt de gemeente iedere vijf jaar een woonvisie op. In de woonvisie wordt beschreven wat de gemeente voor ogen heeft op het gebied van wonen en hoe ze daar samen met bewoners en andere partners aan wil gaan werken.

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 is 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 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 3 hoofdlijnen onderscheiden:
- Nieuwbouw;
- Herstructurering en transformatie;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen en wonen met zorg.

<u>Onderdeel Brunssum</u>
Het onderhavige plan heeft betrekking op het slopen van verouderde portieketageflats en vervolgens vervangende nieuwbouw.
In de Woonvisie is voor Brunssum opgenomen dat de lopende transformatie van niet levensloopbestendige portieketageflats naar meer hedendaagse woonvormen de komende jaren wordt voortgezet.

Uit de visie volgt verder dat voor wat betreft nieuwbouw het basisbouwprogramma van Brunssum is gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek uit 2021 (STEC). Hieruit volgt dat het aantal huishoudens in de gemeente Brunssum de komende tien jaar naar verwachting afneemt met 300 (basisscenario) tot 160 (migratiescenario).
Beide hangen samen met de verwachte vergrijzing in de gemeente. De verwachte toename zit de komende jaren met name in de groep 65-plushuishoudens met een laag inkomen. De behoefte in Brunssum is dan ook als volgt:
- In Brunssum is voornamelijk behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat over het algemeen uit sociale huur en middeldure huur.
- Er is een relatief kleine behoefte aan grondgebonden midden- en sociale huurwoningen (vanaf 80 m²).
- Er is in Brunssum behoefte aan levensloopgeschikte huurappartementen en - nultredenwoningen tot €1.000 en koopappartementen en -nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 250.000.

De gemeente Brunssum volgt met haar woningbouwprogramma op hoofdlijnen de woningbehoefteonderzoeken, maar wil in de extra woningbouwproductie ook tegendruk gaan geven aan de (dubbele) vergrijzing. Het streven van Brunssum is om ook jongeren voor de gemeente te behouden en aan te trekken. De met de regiodeal toegenomen bouwambitie van 7.500 wordt door Brunssum bij voorkeur ingevuld met woningen die oudere huishoudens verleidt hun – voor jongeren aantrekkelijke – eengezinswoning te verlaten. Daarmee wordt door de doorstroming te stimuleren de 'ontgroening' van Brunssum indirect tegengegaan.

Daarnaast werkt de gemeente Brunssum bij nieuwbouw en herstructurering klimaatbestendig. Naast verduurzamingsmaatregelen van de woningen is er voldoende aandacht voor het tegengaan van hittestress, maar ook voor slimmere waterkringlopen in de woning en het regenwater. Het bouwen en verbouwen gebeurt natuurinclusief, waarbij wordt toegewerkt naar 100% circulair in 2050.

Verder hebben de verschillende regio's in Limburg, de Provincie Limburg en het Rijk samen in maart 2023 de Woondeal Limburg[3] gesloten. In deze woondeal zijn de regionale ambities beschreven om het woningtekort aan te pakken. Verder geldt vanuit de Woondeal de opgave om twee derde van de woningbouwopgave te realiseren in het betaalbare segment, waarvan 30% sociale huur. Gemeente die een woningvoorraad hebben met minder dan 30% sociale huur, dienen zich in te spannen om tot een woningvoorraad te komen met 30% sociale huur door extra sociale huurwoningen te realiseren. Tot slot zijn voor de regio zuid Limburg de woningambities per subregio beschreven. Voor de gemeente Brunssum geldt dat de gemeente een woningopgave heeft van 900 woningen.

**Doorwerking plangebied**
De woningen die in onderhavig initiatief worden voorzien zijn eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen in de sociale huursector. Daarmee sluit dit initiatief aan op de Woondeal Limburg, de lokale behoefte van woningbouwplannen en het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen. Het initiatief sluit aan bij de gestelde ambities in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2016 en is opgenomen in de planvoorraadlijst. De visie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

***Afweging***
De ontwikkeling voorziet in het realiseren van in totaal 158 woningen ter vervanging van 194 verouderde portietetageflats. Twee woongebouwen met in totaal 44 woningen zijn beoogd voor betaalbare levensloopgeschikte koopappartementen of huurappartementen in het segment midden / goedkoop. Zes woongebouwen met in totaal 90 levensloopgeschikte woningen en 23 appartementen met woonzorg functie zijn beoogd voor sociale huur.

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 goedkope en voornamelijk levensloopbestendige woningen in de kern Brunssum. Het aanvullende aanbod van appartementen waar zelfstandig wonen met zorgfaciliteiten wordt gecombineerd, versterkt het aanbod van passende woningen met zorg. 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.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 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,

[3] Woondeal Limburg: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/03/09/partijen-tekenen-woondeal-limburg-voor-de-bouw-van-26.550-woningen

wijkvoorzieningen, verkeer en recreëren. Deze visie vormt de richtlijn voor alle toekomstige bestemmingsplannen en afwijkingsmogelijkheden.

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 aantrekkende 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.

Het plangebied is gelegen in Brunssum-Noord en is in de Structuurvisie Brunssum 2025 aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van woningbouw. Voor de wijk Brunssum-Noord zijn een aantal beleidsrichtingen waaraan gedacht wordt als volgt:

- Bestaande hoogbouwflats deels transformeren naar lagere gestapelde bouw of naar grondgebonden woningen dan wel door interne verbouwing omvormen naar duurdere (levensloopbestendige) woningen, ter bevordering van een evenwichtige mix in de wijk;
- Kleine woningen in mijnwijk (Heufke, Rozengaard,) geschikt maken/behouden voor starters (goedkope huur / koopwoningen) en een deel vergroten voor gezinnen (gemiddelde koopwoningen) door samenvoegen.
- Door samenvoeging van woningen in mijnwijken wordt een mix in prijsklassen bereikt;
- Beperkt toevoegen van duurdere koopwoningen aan de rand in groene omgeving, waardoor doorstroming op gang komt;
- t.a.v. de bestaande portieketagewoningen bestaan twee opties;
    1. Grotendeels slopen en eventueel vervangen door grondgebonden (koop)woningen teneinde gezinnen met kinderen aan te trekken;
    2. Beperkt behouden/opknappen voor starters / jongeren, afhankelijk van ligging.
- Klingbemden en de Kling behouden voor gezinnen en hogere inkomensgroepen

***Afweging***

Onderhavig planvoornemen is in lijn met de in de Structuurvisie Brunssum 2025 opgestelde beleidsuitgangspunten. Het planvoornemen voorziet in het transformeren van verouderde portiekflats middels het realiseren van kwalitatief en kwantitatief wenselijke bebouwing in de vorm van lagere gestapelde bouw en ten minste 23 appartementen met woon-zorg functie. Het planvoornemen voorziet in grotendeels levensloopbestendige woningen in het goedkope en beperkt middeldure segment. Daarmee is het planvoornemen in overeenstemming met de beleidsrichtingen voor de wijk Brunssum-Noord 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.

### 3.4.2 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 kunnen goede woningmarktplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Door het loslaten van de compensatieverplichting voor goede plannen kan de initiatiefnemer de plannen realiseren zonder de verplichting dat er minimaal eenzelfde aantal woningen gesloopt wordt als dat gebouwd wordt, dan wel dat er een financiële compensatiebijdrage moet worden gestort in het (regionale) sloopfonds.

Door het schrappen van deze compensatieplicht wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale- en middenhuur, alsmede voor starters. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderende behoeften bij de woningzoekenden.
Om deze beleidsregel te kunnen toepassen zijn drie criteria benoemd waaraan een goed plan moet voldoen:

1. Een 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 of wel 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 van duurzame verstedelijking’, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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.

Onderhavige ontwikkeling betreft een locatie waar verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing, waarbij de kwaliteit en het woongenot verbeterd worden. Tevens wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte, nu het gaat om betaalbare woningen en woningen met zorgfaciliteiten, die langer zelfstandige wonen mogelijk maken. Het initiatief heeft hiermee maatschappelijke meerwaarde. De locatie was planologisch al bestemd voor woningbouw met de hierbij behorende voorzieningen. Om de kwaliteitsslag en het maatschappelijk gewenste aanbod mogelijk te maken, is een aanpassing van de planologische kaders nodig. Zoals volgt uit deze toelichting en de bjibehorende onderzoeken is de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar. Ook binnen de subregionale behoefte aan woningen voorziet het plan in een actuele behoefte aan betaalbare woningen (zie paragraaf 3.3.4 van deze toelichting).

# 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

## 4.1 Bodem

### 4.1.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

### 4.1.2 Onderzoek

In het kader van deze ontwikkeling en de daaraan voorafgaande sloop zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hierna samengevat. De betreffende onderzoeken zijn als bijlage 1 t/m 3 bijgevoegd.

<u>Resultaten indicatief bodemonderzoek rondom te slopen flats Leenheerstraat 1-79</u>
In verband met de voorgenomen sloop van bovengenoemd appartementencomplexen waarbij plaatselijk in de bodem direct rondom het gebouw zal worden gegraven, is inzicht in de kwaliteit van de bodem gegeven middels een briefrapportage (bijlage 1).[4]

Middels een beperkt aantal boringen en chemische analyses is een indruk verkregen van de actuele kwaliteit van de bodem ter plaatse van het onderzoeksterrein, voorafgaand aan de sloop van het complex.

Uit de resultaten van onderhavig bodemonderzoek blijkt het volgende:
- zowel de bovengrond (0-0,5 m-mv) als de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen;
- bij eventuele graafwerkzaamheden is geen veiligheidsklasse van toepassing. De definitieve veiligheidsklasse dient door de aannemer te worden bepaald.

Opgemerkt wordt dat onderhavig onderzoek niet geschikt is voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en slechts bedoeld is om een indruk te krijgen van de kwaliteit van de bodem direct rondom de gebouwen in het kader van geplande graafwerkzaamheden. Onderhavig onderzoek is dan ook niet conform de hiervoor geldende norm (NEN 5740) uitgevoerd.

[4] Geonius, Resultaten indicatief bodemonderzoek rondom te slopen flats Leenheerstraat 1-79 te Brunssum, Kenmerk: MA150070.B01, d.d. 14 april 2015

Milieuhygiënische verklaring AP04 bodemonderzoeken ‘Op den Haan’ te Brunssum
Er zijn een zestal AP04 bodemonderzoeken verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit van een viertal ex-situ en een tweetal in-situ depots grond, gelegen ter hoogte van het project “De Haan” te Brunssum (bijlage 2).[5]

Aanleiding tot het bodemonderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond ten behoeve van de afvoer van de grond. Teneinde de uiteindelijke afvoerbestemming en/of hergebruikmogelijkheden te bepalen, is middels onderhavig onderzoek de milieuhygiënische kwaliteit van de grond bepaald.

Uit de toetsing aan de normwaarden opgenomen in bijlage B, tabel 1 van het Regeling besluit bodemkwaliteit blijkt, dat de concentraties van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) niet overschrijden.

Uit de analyseresultaten voor PFAS is gebleken dat bij alle depots, op depot IV na, geen toepassingsbeperkingen gelden. Voor depot IV zijn marginale overschrijdingen aangetroffen. Hetgeen betekent dat hier toepassingsbeperkingen voor gelden.

Hieronder volgen de toepassingsbeperkingen voor de depots die op onderhavig plangebied van toepassing zijn.

**Depot III**
Op basis van voornoemde bevindingen kan de partij grond als zijnde achtergrondwaarden grond zonder toepassingsbeperkingen worden gekwalificeerd, hetgeen betekent dat deze grond kan worden gebruikt in elke toepassing.

**Depot IV**
Voor depot IV zijn, anders dan bij alle andere depots, marginale overschrijdingen aangetroffen betreft PFAS. Gezien de marginale overschrijding kan de partij grond als zijnde achtergrondwaarden grond met toepassingsbeperkingen worden gekwalificeerd. Gezien de marginale overschrijding is geconcludeerd dat deze grond kan worden gebruikt in elke toepassing.

Naast voornoemde conclusie met betrekking tot het generieke kader is, zoals eerder aangegeven, toetsing aan Grootschalige bodemtoepassing (GBT) mogelijk. Deze toetsing is uitgevoerd, doch niet nader omschreven in onderhavige verklaring. Uit de toetsing blijkt dat de viertal ex-situ en tweetal in-situ depots voldoen aan de normstelling voor GBT. Dit betekent dat de grond kan worden toegepast in een GBT dan wel kan worden toegevoegd aan een bestaande GBT, mits wordt voldaan aan de minimale eisen. Depot IV heeft een lichte PFAS verhoging waardoor er extra beperkingen zijn.

De partij grond dient bij toepassing 5 werkdagen van te voren gemeld te worden. Deze melding vindt plaats via het meldpunt bodemkwaliteit.

Indien men voornemens is om onderhavige partij grond te splitsen dan wel samen te voegen met een andere partij grond dient men rekening te houden met de eisen welke zijn opgenomen in de Regeling besluit bodemkwaliteit (zie artikelnummers 4.3.1. en 4.3.2.).

[5] Aelmans, Milieuhygiënische verklaring AP04 bodemonderzoeken ‘Op den Haan’ te Brunssum, rapportnummer: E199979.005/KDI, d.d. 11 november 2019

Vooronderzoek bodem
Door Econsultancy is een vooronderzoek bodem uitgevoerd.[6] Hieronder worden beknopt de belangrijkste bevindingen besproken, voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage welke als bijlage is toegevoegd.

Uit de terreininspectie volgt dat op de onderzoekslocatie geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging zijn aangetroffen. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Er zijn ook geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

### 4.1.3 Conclusie

Uit correspondentie met de gemeente kan worden geconcludeerd dat, na beoordeling van het bodemonderzoek, voor het reeds gesloopte gedeelte aan de Europalaan (zijde van de Leenheerstraat) kan worden volstaan met het historisch bodemonderzoek in combinatie met de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart zoals opgenomen in het bodemonderzoek. Voor het nog te slopen deel aan de Europalaan, aan de zijde van de Regentessestraat, dient na de sloop een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden voor de aanvraag bouwen omgevingsvergunning. Met inachtneming van hetgeen bovenstaand beschreven vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor het planvoornemen.

## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

### 4.2.2 Onderzoek wegverkeer

Binnen het plangebied worden geluidgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. De onderhavige planlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de N300, Europalaan, Dorpstraat en Kennedylaan. Derhalve is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai[7] uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet gezoneerde wegen in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

[6] Econsultancy., Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Europalaan te Brunssum, rapportnr.17395.001, d.d. 30 maart 2022.
[7] Econsultancy, Onderzoek wegverkeerslawaai Europalaan te Brunssum, rapportnummer 17395.004, d.d. 12 december 2023

Ten gevolge van de Europalaan en Kennedylaan wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden tot ten hoogste 10 dB. Conform de Wet geluidhinder dient een maatregelen-onderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen. Voor de woningen dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Europalaan en Kennedylaan een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd.

Als gevolg van de Europalaan en Kennedylaan wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting overschreden ter plaatse van alle bouwvlakken, maar niet op alle zijden. De overschrijding bedraagt ten hoogste 10 dB, de maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden. Het treffen van overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Europalaan en Kennedylaan dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Voor de appartementencomplexen en de zorgeenheden dient het akoestisch klimaat in de woningen (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk, in overeenstemming met het Bouwbesluit. De milieukwaliteit conform ‘methode Miedema’ varieert tussen zeer goed en tamelijk slecht.

Aanvullend op het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is tevens akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van individuele warmtepompen. 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’.

### 4.2.4 Conclusie

Indien hogere waarden verleend kunnen worden, is de verwachting dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM
De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM
Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

| | Minimaal 1 ontsluitingsweg | Minimaal 2 ontsluitingswegen |
|---|---|---|
| | 3%-norm | 3%-norm |
| Woningen (maximaal) | 1500 | 3000 |

### 4.3.2 Toetsing

Bij voorgenomen ontwikkeling is er sprake van de realisatie van 158 wooneenheden, waarmee ruim binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Bovendien is er sprake van vervangende nieuwbouw en neemt het aantal wooneenheden middels onderhavig planvoornemen af. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2024 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 729 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **1,14** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,16** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

Achtergrondwaarden
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet Milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³ en voor $PM_{10}$ 40 µg/m³. Voor $NO_2$ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM lag de concentratie $PM_{2,5}$ in 2020 ter plaatse lager dan 10 µg/m³, de concentratie $PM_{10}$ onder de 18 µg/m³ en de concentratie $NO_2$ tussen de 15 en 20 µg/m³.

### 4.3.3 Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse is ruim voldoende om te spreken van een goed woon- en leefklimaat. Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en de eventuele verslechtering heeft niet tot gevolg dat de grenswaarden uit de Wet milieubeheer in het gedrang komen. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen tegen het plan.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Algemeen

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

*Richtafstanden*
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[8]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

*Omgevingstype*
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met func-

[8] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

tiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

### 4.4.2 Toetsing

Het plangebied ligt ten noordoosten van het centrum. Meer noordoostelijk van het plangebied is een buurtwinkelcentrum gelegen. Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde omgeven door woningen en is daarom aan te merken als een rustig woongebied.

De centrumfuncties aan de noord- en zuidzijde van het plangebied betreffen functies t/m milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter.

Het centrum van Brunssum is gelegen op tenminste 200 meter ten zuiden van het plangebied. De ingang van het buurtwinkelcentrum aan de noordzijde ligt op een afstand van ruim 50 meter en de bijbehorende parkeerplaats op een afstand van ca. 38 meter van de grens van het onderhavige plangebied. De woonblokken binnen het plangebied liggen zelfs op ruimere afstand van genoemde centrumvoorzieningen.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

### 4.4.3 Conclusie

Nu de woonblokken op ruime afstand van de centrumvoorzieningen zijn gelegen en verder omgeven worden door woningen, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen tegen het plan.

## 4.5 Geur agrarisch

### 4.5.1 Algemeen

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend .De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

### 4.5.2 Toetsing en conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen veehouderij mogelijk. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen de geurcirkel van veehouderijen. Vanuit het aspect geurhinder en veehouderijen bestaan er geen belemmeringen tegen het planvoornemen.

## 4.6 Kabels en leidingen

Binnen (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen kabels of leidingen voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw. Wel is aan de noordoostzijde van het plangebied een ondergrondse middendruk gastransportleiding gelegen met een belemmeringenstrook van 4 meter. De bebouwing wordt gerealiseerd buiten deze leidingstrook.

## 4.7 Externe veiligheid

### 4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.
In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

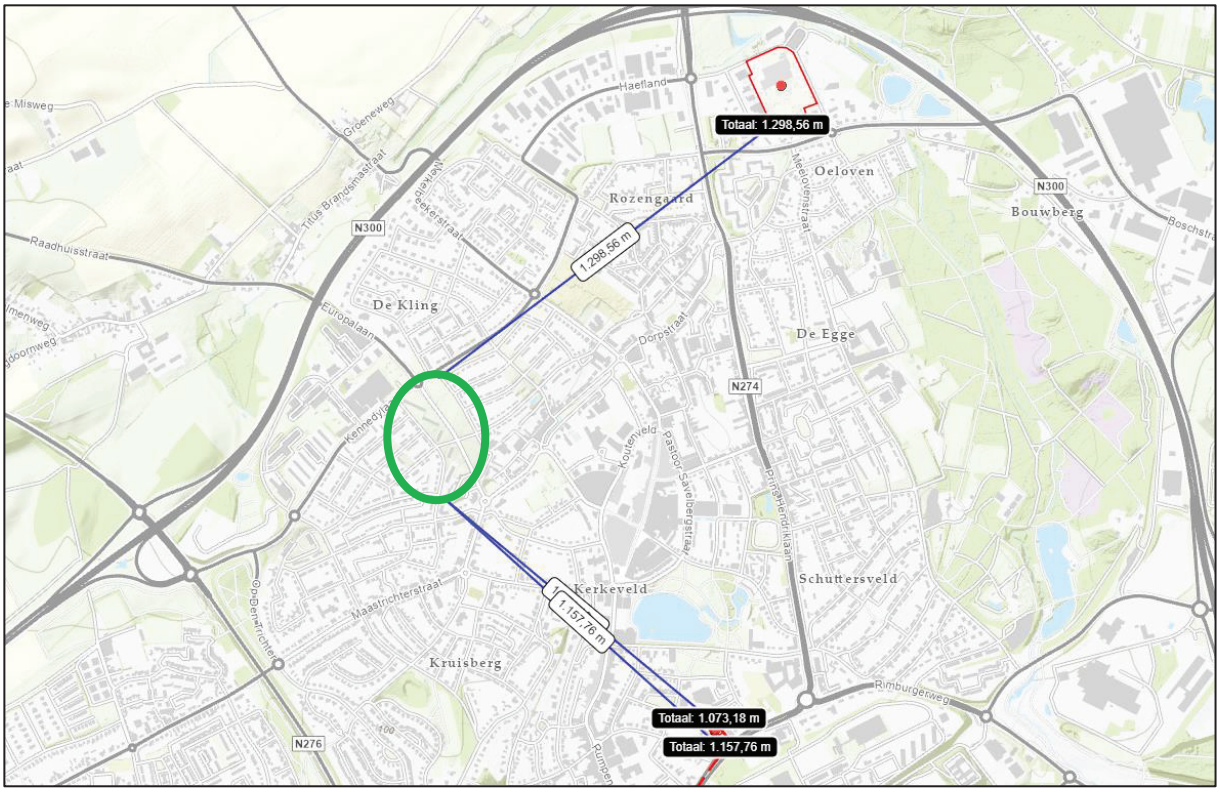
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

### 4.7.2 Toetsing

In de navolgende situatie is een uitsnede van de openbare risicokaart opgenomen.




Uitsnede risicokaart met plangebied in het groene kader

*Risicovolle inrichtingen*
In een straal van 1,5 kilometer rondom het plangebied zijn een aantal risicovolle bedrijven gevestigd. Dichtstbijzijnde inrichtingen betreffen het gasverdeelstation aan de Prins Hendriklaan op circa 1,1 kilometer afstand en een inrichting die beschikt over een ammoniaktank met een capaciteit van 2.500 kilogram op 1,3 kilometer afstand. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico reikt niet tot onderhavig plangebied. Wel moet rekening worden gehouden met het vrijkomen van toxische wolken. De gehanteerde risicoafstand van bovenstaande inrichting reikt niet tot aan het plangebied.

*Risicovol transport over (spoor- en water)wegen*
In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De dichtstbijzijnde transportroute is de Buitenring Parkstad Limburg (N300) op een afstand van circa 350 m.

Opvallend is dat de Buitenring niet op de risicokaart is aangeduid als transportroute. In het provinciaal inpassingsplan voor de Buitenring is wel aandacht besteed aan externe veiligheid. Door aanleg van de Buitenring zal het transport van gevaarlijke stoffen via 'oude' routes (zoals de N276 en N299) waar mogelijk via de N300 plaatsvinden. Het gaat dan voornamelijk om bevoorrading van tankstations en betreft transport van categorieën LF1, LF2 en GF3. Het groepsrisico voor peiljaar 2025 blijkt ruim onder 0,1 x de oriëntatiewaarde te liggen. De omgeving van het plangebied is niet aangewezen als een aandachtsgebied voor het groepsrisico. Bovendien is hier langs de N300 een afschermende voorziening met in hoofdzaak een ecologische functie geplaatst. Eventuele effecten van een fakkelbrand of explosie zullen daarom kleiner zijn dan gemiddeld.

De N276 is gelegen op een afstand van circa 840 m ten westen van het plangebied. Zoals vermeld gaat het hier voornamelijk om de bevoorrading van tankstations. De route is eveneens niet aangeduid als transportroute gevaarlijke stoffen. Gelet op de ruime afstand van het plangebied zijn er ten aanzien van deze weg geen belemmeringen voor onderhavig bouwvoornemen.

*Risicovol transport buisleiding*
Op circa 1,1 kilometer afstand van het plangebied is een brandstofleiding aanwezig. Het plangebied ligt ruim buiten de risicocontour van deze buisleiding.

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt ingevolge de vigerende beheersverordening een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 4 meter. Deze leiding is niet weergegeven op de risicokaart. De bebouwing wordt gerealiseerd buiten de belemmeringenstrook en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

### 4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## 4.8 Ecologie

### 4.8.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale omgevingsvisie en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, 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. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming 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.

### 4.8.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene land-schapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de goudgroene natuurzone. Deze ligt ongeveer 380 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, “Brunssumerheide”, het Duitse “Teverener Heide” en “Geleenbeekdal” bevinden zich op respectievelijk 2,2 kilometer afstand ten zuidoosten (op het dichtstbijzijnde punt), 3,6 kilometer ten oosten en 4,8 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling het realiseren van 8 appartementencomplexen met 134 wooneenheden en 23 appartementen met woon-zorg functie betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening[9] voor de gebruiks- en aanlegfase uitgevoerd. In de bijlage is de AERIUS-berekening met een aanvullende notitie aan deze toelichting toegevoegd. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

[9] WSP, Onderzoek stikstofdepositie Europalaan Brunssum, referentie: SLM022760-NOT-001, d.d. 4 april 2023

Stikstofdepositie
De gebruiksfase van de 158 nieuwe woningen aan de Europalaan in Brunssum leiden niet tot significant negatieve effecten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Door de toekomstige gebruiksfase wordt immers géén toename van de stikstofdepositie veroorzaakt t.o.v. het huidig gebruik (108 appartementen).

Voor de bouwfase is onderzocht hoeveel emissie niet leidt tot een berekende toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Afhankelijk van het type materieel dat wordt ingezet, zijn voor het bouwjaar 2025 tot 4.200 draaiuren door machines met verbrandingsmotoren op de bouwplaats toegestaan en voor het bouwjaar 2026 tot 2.800 draaiuren en kunnen minstens elk jaar 2.000 personenwagens en 1.000 vrachtwagens naar de bouwplaats komen zonder dat hierdoor een toename van de stikstofdepositie wordt veroorzaakt. Daarnaast is de inzet van elektrisch materieel ongelimiteerd toegestaan. Op basis van ervaring in soortgelijke bouwprojecten wordt geconcludeerd dat het plan technisch en economisch uitvoerbaar is binnen deze randvoorwaarden. Het is uiteindelijk aan de aannemer om het noodzakelijke bouwproces zo in te richten dat hierdoor geen significant negatieve effecten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden ontstaan als gevolg van stikstofdepositie.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt niet leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming vormt vanuit het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het plan.

Soortenbescherming
Vanwege de beoogde plannen is er in 2020 door Ecolybrium een quickscanonderzoek uitgevoerd (d.d. 17 november 2020), waarbij is vastgesteld dat de bebouwing mogelijk dienst doet als broedplek voor gierzwaluwen en huismussen en dat er mogelijk vleermuisverblijven aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. Als gevolg van de resultaten uit de quickscan is er in 2021 onderzoek uitgevoerd om er achter te komen in hoeverre de bebouwing gebruikt wordt door deze soorten en soortgroep.

Uit dit onderzoek is gebleken dat er diverse soorten gebruik maken van de planlocatie en de bebouwing. Er broeden gierzwaluwen (33 zekere nestlocaties vastgesteld in 4 van de vijf gebouwen) en in alle gebouwen is er sprake van de aanwezigheid van vleermuizen. In één gebouw (het meest noordelijke) komen twee soorten gebouwbewonende vleermuissoorten voor. Huismussen zijn niet vastgesteld binnen de onderzoekslocatie.

Uiteindelijk zijn de volgende natuurwaarden aangetroffen:
- Gierzwaluw; 33, met zekerheid vastgestelde nestlocaties van, gierzwaluw
- Gewone dwergvleermuis; 2 kraamkolonies gewone dwergvleermuis (20-25 dieren), 3 milde winterverblijven (5-10 dieren), 1 massawinterverblijfplaats (50-60 dieren), 7 zomerverblijfplaatsen (1 dier per verblijf) en 1 zomerverblijfplaats (4 dieren)
- Laatvlieger; 1 kraamkolonie (10 dieren)

Verder zijn in de omgeving nog een aantal verblijfplaatsen gevonden: 1 zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis (1 dier) en twee verblijfplaatsen van de laatvlieger (2 zomerverblijfplaatsen, telkens bewoond door 1 dier).

Daarnaast zijn er andere soorten aangetroffen binnen de onderzoeksbegrenzing die het gebied gebruiken als foerageergebied. Hiervoor geldt dat er leefgebied aangetast wordt, maar dat dit geen essentieel leefgebied betreft waardoor soorten aangetast worden in de gunstige staat van instandhouding. De rapportage van dit onderzoek is onderdeel van bijlage 7 'Activiteitenplan aanvraag omgevingsvergunning Europalaan Brunssum' van voorliggende rapportage.

Door de sloop van alle gebouwen verliezen de aangetroffen soorten hun jaarrond beschermde broedplekken en hun beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen. Dit betekent een overtreding van de verbodsbepalingen binnen de Wet natuurbescherming, waarbinnen dit projectkader valt (aanvraag is gedaan in de tijd dat de Omgevingswet nog niet van kracht was).

De te slopen gebouwen liggen in het stedelijke gebied van Brunssum, op zo'n 2.500m van de Brunssumerheide. De sloop en nieuwbouw leidt niet tot een negatief effect op kwalificerende habitats en soorten waarvoor de Brunssumerheide aangewezen is.

Effecten op beschermde gebieden, en dan met name op kwalificerende habitats en soorten binnen het Natura 2000 gebied de Brunssumerheide, treden niet op, omdat de afstand tot dit gebied te groot is. Vervolgstappen, zoals het aanvragen van een vergunning of het treffen van maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Bijlage 7 van voorliggende rapportage voorziet in een activiteitenplan voor de aanvraag van een ontheffing voor de omgevingsvergunning voor het plan Europalaan te Brunssum. De ontheffingsaanvraag heeft betrekking op het verstoren en vernietigen van de aangetroffen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en laatvlieger en het verstoren en vernietigen van zeker 33 nestlocaties van de gierzwaluw. Het activiteitenplan is opgesteld ten behoeve van de ontheffingsaanvraag conform de Wet natuurbescherming, aangezien het plan valt onder de oude natuurwetgeving en daarmee niet beoordeeld hoeft te worden in het kader van de Omgevingswet.

Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit het activiteitenplan opgenomen. Het volledige activiteitenplan, inclusief de eerder uitgevoerde ecologische onderzoeken, zijn als bijlage 7 opgenomen van voorliggende rapportage.

*Natuurwaarden en te treffen maatregelen*
Vanwege de effecten op de vaste rust- en verblijfplaats van laatvliegers en gewone dwergvleermuizen en op de nesten van gierzwaluwen, is het noodzakelijk om de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat er zo min mogelijk verstoring optreedt ten aanzien van de verblijfplaats en de aanwezige vleermuizen.

Effecten op het aangetroffen foerageergebied van vleermuizen zijn verwaarloosbaar, omdat er in de nieuwe situatie voldoende open gebied voorhanden blijft, met name voor laatvlieger om te jagen. Vanwege de nieuwe landschappelijke inrichting komt er uiteindelijk ook een verbetering ten opzichte van het jachtgebied van de andere soorten vleermuizen die zijn aangetroffen. Ook de nieuwe bebouwing zelf heeft een aantrekking op insecten en daarmee het voedsel van vleermuizen (gebouwen worden warm en met name muggen en andere kleine vliegende insecten soorten zullen op de warmte en op het licht afkomen, waardoor ook de aantrekking op vleermuizen geregeld is).

Vanwege de planning van de werkzaamheden is het aanbrengen van tijdelijke kasten voor gierzwaluwen en vleermuizen overbodig, aangezien delen van de nieuwbouw reeds afgerond zijn zodat soorten deze al kunnen ontdekken. Ook met de sloop hoeven geen tijdelijke kasten geplaatst te worden, omdat het bouwproces dan al ver gevorderd is en er permanente voorzieningen in overvloed aanwezig zijn voor de aangetroffen soorten.

Deze voorzieningen worden conform het kennisdocument gierzwaluw toegepast: mitigatie van 3 nieuwe nestplekken voor elk aangetroffen nest (33 gevonden, dus minimaal 99 terugbrengen in totaal verdeeld over de 9 nieuwe woonblokken).

In detail zal afgestemd worden met een deskundig ecoloog waar de meest optimale inbouwplekken zijn, mede gelet op de aanwezigheid van ramen en deuren, aangezien deze dieren veel uitwerpselstrepen veroorzaken tijdens hun korte aanwezigheid in Nederland (circa 100 dagen in mei, juni en juli).

Uit het onderzoek (en ook uit andere onderzoeken) is gebleken dat de plaatsing van de nesten op alle windrichtingen (m.u.v. de oostzijde) mogelijk zijn en succesvol zijn. De soort is hier aan de noord-, west- en zuidzijde aangetroffen. En zowel op de kopse kanten alsook in de lengterichtingen van de flatgebouwen. Bij de nieuwbouw dient hier dan ook rekening mee gehouden te worden. Aangezien het kolonievogels betreft is het belangrijk dat nieuwe nesten geclusterd ingebouwd worden.

Het kennisdocument gewone dwergvleermuis stelt dat er per aanwezige en te verdwijnen vaste rust- en verblijfplaats 4 nieuwe voorzieningen per functie te worden herplaatst in de nieuwbouw, in de vorm van verschillende typen en maten vleermuiskasten.

Echter is ook bekend dat vleermuizen in de meeste situaties grotere aaneengesloten ruimtes gebruiken op verschillende momenten van de dag en door het jaar heen. Recente onderzoeken (onder andere het laatvlieger onderzoek van Verhees, et al. 2022) laten zien dat vleermuizen inpandig tijdens de verschillende periodes van het jaar ook verhuizen. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid te maken met de temperatuurschommelingen in de gebruikte ruimtes.

Logischerwijs zullen vleermuizen binnen hun verblijfplaats verplaatsen naar warmere of koelere plekken wanneer de temperatuur op hun hangplekken veranderd door omstandigheden (buitentemperatuur), zodat dieren binnen hun verblijfplaats op andere plekken gaan zitten. Het toepassen van kleinere kasten heeft dan ook feitelijk nauwelijks effectief resultaat voor de mitigatie van verblijfsfuncties. Uiteraard zijn er ook kasten die wel voor bepaalde functies werken, alleen de vraag hierbij is voor hoelang. Er zijn voorbeelden van kasten (zoals een kraamkast in Tilburg), die na enkele jaren gebruik toch verlaten/verruild is voor een nieuwe verblijfplaats elders (waarbij ze weer “gewoon” in de spouwmuur zaten).

In het nieuwbouwproject wordt getracht om de situatie van de verblijven in de huidige bebouwing zo goed als mogelijk terug te bouwen. In de huidige bebouwing zitten alle aangetroffen vleermuisverblijven in de bovenste 40-50 cm van de bebouwing. Dit betreft de ruimte boven de raamlateien die aanwezig zijn. Zeer waarschijnlijk is de ruimte onder deze lateien afgesloten met een spouwlat, waardoor uitsluitende de bovenste ruimte gebruikt wordt. Dit vermoeden bestaat omdat in de betreffende bouwperiode dergelijke constructies werden toegepast. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat alle invliegopeningen op die hoogte zijn aangetroffen. Lagere invliegopeningen zijn niet vastgesteld, vandaar het vermoeden dat de enkel bovenste delen geschikt zijn. Het betreft hier de bovenste randen

rondom alle flatgebouwen. Dat betekent dan ook dat de vleermuizen het hele pand rond kunnen kruipen om zodoende voldoende en geschikte hangplekken (qua klimatologische omstandigheden) te vinden, in de periode dat er sprake is van klimaatverandering in de spouwmuren; door de hoeveelheid beschikbare ruimte kunnen ze zich dan ook makkelijk verplaatsen en vormen de gebouwen perfecte seizoens-, en zelfs jaarronde, verblijfplaatsen.

Naast permanente maatregelen dienen er ook mitigerende maatregelen getroffen worden voorafgaande aan de sloop om te zorgen dat verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van gierzwaluw ongeschikt gemaakt worden. Dit kunnen fysieke maatregelen zijn zoals het ongeschikt maken/openbreken van delen van de constructie zodat een en ander door de wind en door kou en neerslag negatief beïnvloedt wordt, of anderzijds door de werkzaamheden uit te voeren in de periode dat soorten (zoals gierzwaluw) niet aanwezig zijn in Nederland, zodat deze niet negatief beïnvloedt worden door de werkzaamheden.

*Overige zaken ontheffing Europalaan*
Er worden in totaal 9 nieuwe woonblokken gerealiseerd, met daartussen door een landschappelijke inpassing. De bestaande vegetatie wordt daarbij zoveel als mogelijk gehandhaafd en daar waar mogelijk aangevuld met nieuwe inheemse aanplant van bomen en struiken.

De nieuwbouw kan gestart worden op de huidige graslandstroken zonder al te grote beperkingen. Wel dient er rekening gehouden te worden met het plaatsen van bouwverlichting. Verlichting mag enkel gericht te zijn op de bouwlocatie zelf (als deze ’s nachts belicht wordt i.v.m. het voorkomen van diefstal van bouwmaterialen). De bomen en struiken dienen onbelicht te blijven.

De sloop werkzaamheden van de huidige flatgebouwen en daarmee de huidige verblijfplaatsen, dienen uitgevoerd te worden conform de beschreven manier. Afwijken mag enkel onder af- en toestemming met de ecoloog, eventueel aangevuld met ene advies/akkoord van Bevoegd Gezag (provincie Limburg).

Materiaalopslag en het onderbrengen van zwaar materiaal mag niet te dicht op de vegetatie gedaan te worden, in verband met de aanwezigheid van andere soorten, om daarmee verstoring van bijvoorbeeld broedvogels en grondgebonden zoogdieren te minimaliseren.

Het is gelet op de bouwprocedure van enkele jaren niet mogelijk om de werkzaamheden enkel uit te voeren buiten de broedperiode van vogels. Opgemerkt moet worden dat er geen andere soorten vogels aangetroffen die jaarronde nestbescherming genieten en dat er ook alleen vogels voorkomen die algemeen voorkomen in Nederland en de betreffende regio. Deze soorten zijn makkelijk in staat om elders broedplekken te vinden, maar zijn ok gewend aan de aanwezigheid van mensen en hun activiteiten,

Op korte termijn treden er geen effecten op aan de verblijfplaatsen van de aangetroffen soorten, aangezien deze pas in 2026 verstoord/vernietigd worden.

Op de langere termijn zullen de effecten optreden ten aanzien van het ongeschikt raken van de huidige verblijfplaatsen en nestlocaties. Echter voorafgaande aan deze periode zijn reeds enkele woonblokken opgeleverd zodat deze beschikbaar zijn voor herkolonisatie. Op de nog langere termijn zijn ook de nieuwe woonblokken op de huidige locatie afgerond en beschikbaar zodat de soorten ook deze nieuwe plekken weer kunnen gaan bewonen.

Tot slot worden een 12-tal bomen gekapt. Hiervoor wordt separaat aan onderhavige omgevingsvergunning een kapvergunning aangevraagd. In het plangebied worden ter compensatie en conform een door bevoegd gezag nader te bepalen herplantingsplicht nieuwe bomen terug geplant.

### 4.8.3 Conclusie

Voor wat betreft de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen. Voor wat betreft de soortenbescherming dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden verkregen. De voorbereidingen voor de aanvraag van de ontheffing zijn reeds in gang gezet. De verwachting is dat, na de uitwerking van compenserende maatregelen, bijvoorbeeld in de vorm van voorzieningen in en aan de gebouwen die nieuwe verblijfsplaatsen voor aanwezige soorten mogelijk maken, deze ontheffing zal worden verleend.

## 4.9 Verkeer en parkeren

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

### 4.9.1 Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 158 wooneenheden waarvan 134 appartementen en 24 appartementen met woon-zorg functie (waarvan 1 voor een zorgverlener). Dit is de vervangende nieuwbouw van 194 appartementen in de vorm van portieketageflats.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren”. Hierbij is uitgegaan van 22 appartementen in de vorm van ‘koop, appartement, goedkoop’, 112 appartementen in de vorm van ‘huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)’ en 24 appartementen met woon-zorg functie in de vorm van ‘huur, huis, sociale huur’ in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ in de gemeente Brunssum (matig stedelijke gemeente). In totaal genereert onderhavig planvoornemen een verkeersgeneratie van maximaal 729 (22 x 5,3 + 136 x 4,5 = 728,6) verkeersbewegingen.

Oorspronkelijk was op deze locatie sprake van 194 appartementen. Met onderhavig planvoornemen is sprake van vervangende nieuwbouw. Voor de verkeersaantrekkende werking op basis van de oude situatie is eveneens gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren”. Hierbij is uitgegaan van 194 appartementen in de vorm van ‘huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)’ in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ in de gemeente Brunssum (matig stedelijke gemeente). In totaal was in de oude situatie sprake van een verkeersgeneratie van maximaal 873 (194 x 4,5 = 873) verkeersbewegingen.

Ten aanzien van onderhavig planvoornemen is dus sprake van een afname van de verkeersaantrekkende werking van 144,4 (873 – 728,6 = 144,4) mvt/etmaal.

Wat betreft profiel en capaciteit, waren de omliggende wegen berekend op een verkeersintensiteit van 873. In de toekomstige situatie zijn dit er aanzienlijk minder. Derhalve wordt aangenomen dat de bestaande wegen voldoende in staat zijn de toekomstige verkeersintensiteit op te vangen.

### 4.9.2 Parkeren

De parkeerbehoefte van de toekomstige situatie is onderstaand berekend. Voor de kerngetallen is uitgegaan van een ligging in ‘rest bebouwde kom’ in een ‘matig stedelijk’ gebied zoals beschreven in de Parkeernota Brunssum 2022.

De gemeentelijke parkeernorm gaat uit van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement voor gebieden buiten het centrum, in de categorie huur appartementen midden/goedkoop inclusief sociale huur. Voor wat betreft de zorgwoningen van Holikiday wordt aangesloten bij de gemeentelijke parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per verpleeg- en verzorgingstehuis. De totale parkeerbehoefte komt daarmee uit op (134 appartementen x 1,4) + (24 zorgwoningen x 0,6) = 202 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie wordt voorzien in 202 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden naar ratio ontwikkeld per fase. In de eerste fase worden 88 parkeerplaatsen gerealiseerd om een groot deel van de parkeerbehoefte die dan ontstaat op te kunnen vangen. In de tweede fase zullen de dan benodigde en resterende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, 114 stuks. In totaal worden verspreid over de twee fases dus 202 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee kan de parkeerbehoefte worden opgevangen. In navolgende tabel is de realisatie van de parkeerplaatsen uiteengezet.

| **Leenheerstraat – fase 1** | |
|---|---|
| Type parkeerplaats | Aantal |
| Langsparkeren Leenheerstraat | 48 |
| Pocket hoek Leenheerstraat / Landheerstraat | 10 |
| Pockets in plangebied | 24 |
| Langsparkeren Schepenstraat | 6 |
| **Totaal** | **88** |
| *Parkeernorm fase 1* | *93,8* |
| **Regentessestraat – fase 2** | |
| Type parkeerplaats | Aantal |
| Dwarsparkeren Regentessestraat | 60 |
| Langsparkeren Regentessestraat | 8 |
| Pockets plangebied grijs | 40 |
| Langsparkeren Schepenstraat | 6 |
| **Totaal** | **114** |
| *Parkeernorm fase 2* | *107,6* |
| **Totaal beoogd fase 1 + 2** | **202** |
| **Totaal benodigd conform norm fase 1 + 2** | **202 (201,4)** |

### 4.9.3 Conclusie

Het plan voorziet in 202 parkeerplaatsen, daar waar er conform de gemeentelijke parkeernorm 202 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Het aspect ’Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

## 4.10 Water

### 4.10.1 Algemeen

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

*Beleid Waterschap*
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Gemeentelijk rioleringsplan Roermond, Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

*Beleid gemeente Brunssum*
Het Watertakenplan Brunssum 2020-2024 geeft de invulling van de gemeentelijke watertaken weer. In het beleidsplan staat vastgelegd wat de gemeente wil bereiken en wat de rol van de inwoners en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater.

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en particuliere terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de perceeleigenaar. Dit betekent dat de eigenaar van een perceel zelf het hemelwater dat op het perceel valt binnen de perceelsgrenzen moet verwerken. Als van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op eigen perceel wordt verwerkt, zorgt de gemeente voor een geschikte voorziening voor de afvoer van het hemelwater.

Deze primaire verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar geldt vooral in nieuwe situaties. Bij (ver)nieuwbouw is de initiatiefnemer gebonden aan het volgen van de Watertoets. Bij nieuwbouw dient de particulier het overtollig hemelwater altijd gescheiden van het afvalwater aan te bieden. Inbreidings- en herstructureringsprojecten worden behandeld zoals een nieuwbouwlocatie.

De gemeente Brunssum hanteert voor het bepalen van de inhoud van bergingen voor nieuwe ontwikkelingen een bui van 50 mm per aangesloten verhard oppervlak.

In bijgevoegde rapportage inzake de watertoets wordt tevens nogmaals en uitgebreider ingegaan op waterrelevant beleid van onder andere het Rijk, het Waterschap Limburg en de gemeente Brunssum.

### 4.10.2 Toetsing

Door Econsultancy is een watertoets[10] uitgevoerd voor het beoogde planvoornemen. Hieronder is beschreven op welke wijze bij de voorliggende ontwikkeling rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Limburg en gemeente Brunssum). Voor de volledige onderbouwing van het wateraspect wordt verwezen naar de bijlagen van onderhavige toelichting.

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 het daadwerkelijk toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 10.135 m2.
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 50 mm gerekend over het aantal m2.
- Wateropgave 507 m3.
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur.
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- GHG ingeschat op 81,0 m +NAP (> 5,0 m -mv).
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- Geen gebruik van uitlogende (bouw)materialen.

Hemelwater
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. Om een functionerend systeem te ontwikkelen dient voor elk deelgebied voldoende compensatie gerealiseerd te worden.

*Compensatie*
Om de toename in het verhard oppervlak te compenseren is het voornemen om op meerdere locaties wadi's aan te leggen. Dergelijke voorzieningen zijn controleerbaar en beheersbaar en kunnen tevens een zuiverende werking hebben.

In totaal zou in de afzonderlijke voorzieningen samen ca. 575 m3 geborgen kunnen worden. De beschikbare bergingscapaciteit is berekend met behulp van de formule van de afgeknotte piramide en is uitgegaan van een waterdiepte van 0,8 m -mv en een talud van 1 op 3. Hemelwater wordt, indien mogelijk, zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd richting de wadi. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden. De wadi's zullen worden voorzien van infiltratiepalen die het hemelwater in de diepere ondergrond zullen infiltreren. Daarnaast zullen enkele grindkoffers rondom de appartementencomplexen worden aangelegd.

[10] Econsultancy, Rapportage Watertoets Europalaan te Brunssum, rapportnummer 17395.003, d.d. 24 juli 2024

*Lediging*
De ledigingscapaciteit of ledigingstijd wordt naast de doorlatendheid van de bodem mede bepaald door het infiltratieoppervlak van een voorziening. De ledigingstijd is de tijd die nodig is om een hemelwatervoorziening te ledigen wanneer het volledig gevuld is. Vooralsnog is er geen infiltratie gerekend voor bodem en talud van de wadi. De wadi's zullen worden voorzien van infiltratiepalen die het hemelwater in de diepere ondergrond zullen infiltreren. De waterdoorlatendheid van de diepere ondergrond is in-situ (nog) niet onderzocht.

*Calamiteit*
Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij 50 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water overstorten op de gemeentelijke riolering. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient 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.

Waterschapsverordening
Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de waterschapsverordening een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Riolering
Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

### 4.10.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

## 4.11 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.11.1 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op

het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2024 van kracht wordt.

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.

Op basis van de vigerende beheersverordening geldt voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied een ‘Waarde – Archeologie 5 (zeer lage waarde)’. De voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluit(sub)vlakken, tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Dit besluitvlak is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende besluitsubvlakken. Op de voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd. Het bepaalde in artikel 25.2.1 vigerende beheersverordening is niet van toepassing indien:

- het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 $m^2$ beslaat;
- de grootte van de bodemingreep meer dan 10.000 $m^2$ beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Voor het overige heeft het noordelijke gedeelte van het projectgebied een waarde archeologie 2 (zeer hoge waarde). De voor 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluit(sub)vlakken , 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 besluit(sub)vlakken. Op de voor 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 22.2.1 vigerende beheersverordening, mits de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

**Onderzoek**

In 2022 heeft de gemeente Brunssum de “beleidsnota Archeologie gemeente Brunssum” vastgesteld.[11] Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een

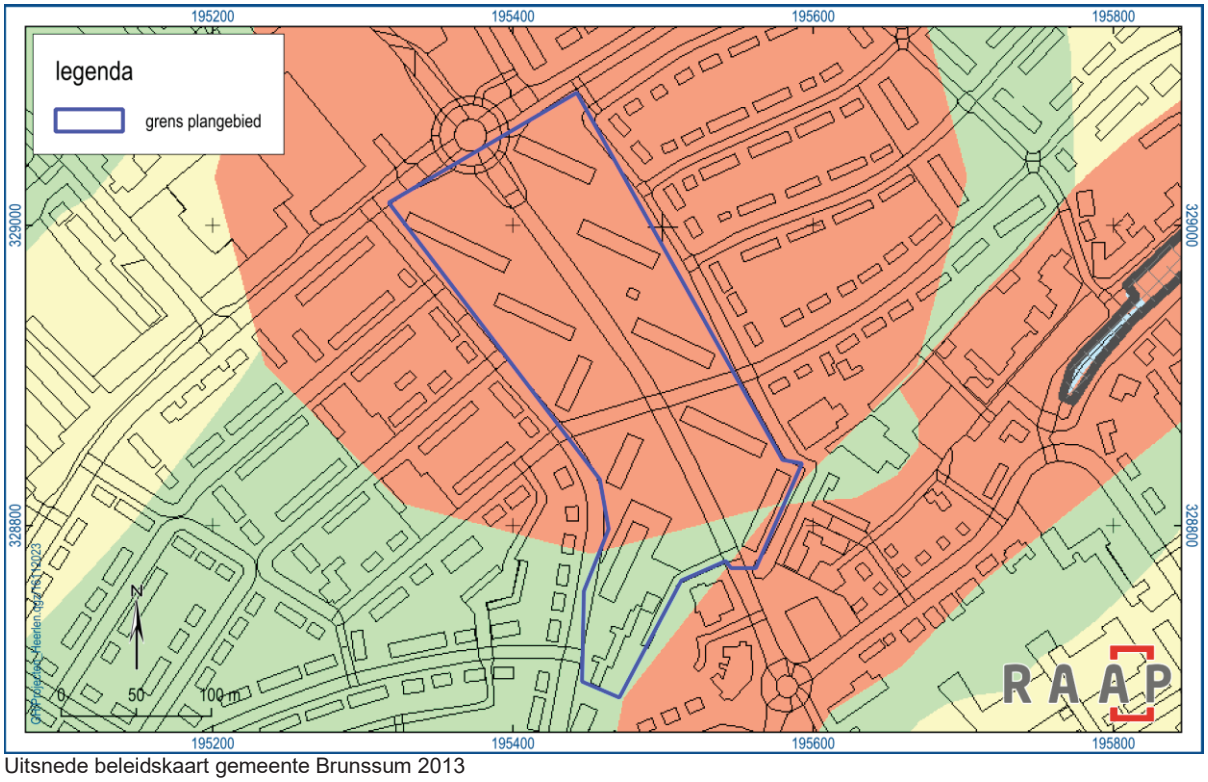
[11] Gemeente Brunssum. 2022. Erfgoed is identiteit. Beleidsnota archeologie.

aantal archeologische verwachtingskaarten.[12] De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 6 archeologische waardecategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

| Waardecategorie | Verwachting/waarde | Ondergrens diepte | Ondergrens omvang |
|---|---|---|---|
| 1 | Rijksmonumenten; terreinen van zeer hoge waarde; wettelijk beschermd | vergunningaanvraag bij Rijk (RCE) conform monumentenwet | |
| 2 | Terreinen van zeer hoge waarde | 40 cm –Mv | 100 m² |
| 3 | Gebieden met een hoge verwachtingswaarde | 40 cm –Mv | 250 m² |
| 4 | Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde | 40 cm –Mv | 2500 m² |
| 5 | Gebieden met een lage verwachtingswaarde | 40 cm –Mv | 10000 m² |
| 6 | Geen verwachtingswaarde | Geen onderzoeksplicht | |

Uit de archeologische kaarten blijkt dat het plangebied in een archeologisch interessant gebied ligt. In het plangebied zelf zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. In de directe omgeving van het plangebied wel, namelijk binnen een straal van 500 m. Het betreft resten uit het laat paleolithicum tot en met de nieuwe tijd, waaronder nederzettingsresten uit de ijzertijd en enkele Romeinse graven. Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat het plangebied en zijn directe omgeving reeds sinds lange tijd in gebruik is.

[12] Vanneste, H. & M. Verhoeven, 2013. Geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Brunssum.
I. Archeologische verwachtings- en beleidskaart, vastgesteld 1-10-2013;
II. Beslistabel archeologische onderzoeksplicht, vastgesteld 1-10-2013;
III. Verhoeven M., 2007. Hoog, Middelhoog en Laag; een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth, RAAP-rapport 1483, Weesp.



Uitsnede beleidskaart gemeente Brunssum 2013

De bekende archeologische vindplaatsen kennen een grote mate van bescherming en zijn volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente ingedeeld in waardecategorie 2. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 40 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 100 m². Het grootste deel van het bestemmingsplangebied valt binnen waardecategorie 2. Het meest zuidelijke deel valt binnen waardecategorie 5 en heeft een lage archeologische verwachting. Voor dit gebied geldt een archeologische onderzoeksplicht indien de bodemingrepen dieper reiken dan 40 cm – Mv en groter zijn dan 10.000 m2.

In het kader van de planvorming is in het plangebied reeds een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.[13] Uit het betreffende onderzoeksrapport (bijlage 9) blijkt dat dit gebied nog niet volledig kan worden vrijgegeven. Sommige zones zijn zodanig verstoord dat er geen archeologische resten meer worden verwacht, maar in overige zones dient de oorspronkelijke waardecategorie gehandhaafd te blijven. Het gaat dan respectievelijk om een zone van circa 9.000 m2 in het noorden en van circa 11.000 m2 centraal. Op basis van dit vooronderzoek is door de gemeente een selectiebesluit genomen. Bij toekomstige graafwerkzaamheden dient in de zones met een hoge verwachting een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden door middel van proefsleuven, tenzij door nader onderzoek en actuele inzichten de grond archeologisch kan worden vrijgegeven.

**Conclusie**
Tenzij door nader onderzoek en actuele inzichten de grond archeologisch kan worden vrijgegeven, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van proefsleuven onderzoek. Over de exacte vorm en moment van uitvoering is initiatiefnemer nog in overleg met de gemeente. De bouwwerkzaamheden zullen derhalve niet eerder plaatsvinden voor dat hier duidelijkheid over is.

[13] Stiekema, M., 2022. Een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Europalaan te Brunssum. Econsultancy Rapport 17395.002, versie 2.1, Swalmen.

### 4.11.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

**Toetsing**
Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van provinciale kaarten is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Het plangebied is ingevolge de ‘Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg’ aangemerkt als een ‘Gebied met sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon’. Het onderhavige bouwvoornemen voorziet in de vervanging van portieketageflats en (zorg)woningen aan de Europalaan te Brunssum. De nieuwbouw voorziet in appartementen en woningen met woon-zorg functie die op een vergelijkbare manier op het plangebied zullen worden gesitueerd als in de oude situatie. De voorgevels van de woningen met woon-zorg functie zullen (net als in de oude situatie) nagenoeg evenwijdig aan de Regentesstraat worden geprojecteerd. Het verkavelingspatroon zal als gevolg van onderhavig planvoornemen dan ook niet wijzigen door de beoogde nieuwbouw.

**Conclusie**
Door de realisatie van de wooneenheden zal de huidige bebouwing worden gesloopt en op vergelijkbare wijze (wooncomplexen in het groen) worden teruggebouwd. De cultuurhistorie wordt hiermee niet aangetast en dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde bebouwing.

## 4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 134 appartementen en 23 appartementen met woonzorg functie toegestaan. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

*Doorwerking plangebied*
De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2)

van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*" De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het voorliggende geval is sprake van een netto afname van 47 wooneenheden binnen een bestaande dorpskern. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.8).

**Conclusie**
De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen (paragraaf 4.1 tot en met 4.11), ligging en gelet op bestaande jurisprudentie (paragraaf 3.1.3) kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'nieuw stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

# 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

## 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

## 5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

## 5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

### 5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

*Begrippen*
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

*Wijze van meten*
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden

### 5.3.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

*‘Groen’*
De gronden rondom de wooncomplexen zijn bestemd als ‘Groen’ en meer specifiek voor:
a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting, parken en plantsoenen, waterpartijen speelvoorzieningen, en trapvelden;

met daaraan ondergeschikt:
b. de bijbehorende voet- en fietspaden (waaronder perceelsontsluitingen);
c. parkeervoorzieningen
d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

met andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en wegen en verhardingen.

*‘Wonen’*
De acht wooncomplexen en dertien woningen zijn bestemd als ‘Wonen’ en meer specifiek voor:
a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:
b. aan huis verbonden beroepen;
c. parkeervoorzieningen ten dienste van deze bestemming;
d. doeleinden van openbaar nut;
e. groenvoorzieningen;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
g. paden en verhardingen;

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen ten behoeve van de acht appartementencomplexen. Ten behoeve van de woningen is een gevellijn opgenomen. Er geldt een maximaal aantal woningen per bouwvlak of achter de gevellijn. Daarnaast is op de verbeelding aangegeven of het gestapelde of aaneengebouwde woningen betreft.

In de regels is een separate bouwregeling opgenomen voor de appartementen en voor de woningen.

Ter plaatse van de bestemming ‘Wonen’ zijn ‘aan huis verbonden beroepen’ rechtstreeks toegestaan. Een ‘aan huis verbonden bedrijf’ of ‘consumentverzorgend ambachtelijk bedrijf’ zijn alleen toegestaan middels een afwijkingsbevoegdheid.

### 5.3.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:
- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van aangrenzende terreinen, overschrijding bouwgrenzen, toegelaten bouwwerken met afwijkende maten, parkeren en berging en infiltratie van hemelwater.

- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- Algemene aanduidingsregels: hierin is een regeling opgenomen voor een straalpad.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels.
- overige regels: hierin is een voorrangsregeling opgenomen voor dubbelbestemmingen.

### 5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

# 6. UITVOERBAARHEID

## 6.1 Inleiding

In het kader van de goede ruimtelijke ordening en gezien het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplantoelichting de uitvoerbaarheid van het betreffende planvoornemen te worden verantwoord, zowel in financieel-economisch opzicht als in maatschappelijk opzicht. In navolgende paragrafen wordt op deze uitvoerbaarheidsaspecten ingegaan.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de onderbouwing van de financieel-economische uitvoerbaarheid zijn twee aspecten van belang. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt of en zo ja, welke kosten aan het planvoornemen zijn verbonden voor de gemeente en tevens dient te worden aangetoond dat het planvoornemen zodanig realistisch is dat het daadwerkelijk kan worden gerealiseerd binnen de planperiode van het bestemmingsplan.
De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Het planvoornemen is aan te merken als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor kostenverhaal aan de orde is.

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

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

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

## 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen voorziet in vervangende nieuwbouw, waarbij 194 appartementen worden vervangen door 134 gestapelde woningen en 24 appartementen met woon-zorg functie.

Met het plan wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in de huidige woningbehoefte. Het plan wordt gerealiseerd in een gebied met overwegend een woonfunctie en uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat het plan ter plaatse goed inpasbaar is.

Daarnaast kan het draagvlak voor het nieuwe bestemmingsplan worden vergroot door de verschillende belanghebbende actoren tijdig bij de planvorming te betrekken en met hen te (blijven) communiceren.

Over het onderhavige bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg gevoerd met de besturen van waterschap Limburg en de dienst van provincie die betrokken is bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en belast is met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Waterschap Limburg heeft met betrekking tot infiltratie van water geadviseerd over de aan te houden normering: dit advies is overgenomen (80mm).

Vanwege de aantallen gevoelige verblijfplaatsen binnen het plangebied geeft de provincie aan dat een strategisch plan van aanpak nodig is om de uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate te kunnen aantonen. Het faseren van de sloop alsmede behoud van groen in het plangebied wordt hierbij van zeer groot belang geacht. Naar aanleiding daarvan is uitgebreid onderzoek gedaan en vervolgens een actieplan opgesteld om de aanwezige flora en fauna te beschermen. Voor de uitvoering van de werkzaamheden en het behoud van geschikte plaatsen voor (winter-)verblijf en kraamplaatsen wordt een aanpak in fasering en uitvoering van de werkzaamheden uitgewerkt, dat geborgd wordt in de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming. Om aantasting van geschikte locaties voor de vleermuis te voorkomen, is een vergunningplicht voor sloopwerkzaamheden opgenomen, waarbij vanuit ecologisch belang voorwaarden zijn gesteld. Ten behoeve van de ontheffing is een activiteitenplan opgesteld voor de omgevingsvergunning. De ontheffingsaanvraag heeft betrekking op het verstoren en vernietigen van de aangetroffen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en laatvlieger en het verstoren en vernietigen van zeker 33 nestlocaties van de gierzwaluw. Het activiteitenplan is opgesteld ten behoeve van de ontheffingsaanvraag conform de Wet natuurbescherming, aangezien het plan valt onder de oude natuurwetgeving en daarmee niet beoordeeld hoeft te worden in het kader van de Omgevinsgwet. Hiermee wordt dit belang geborgd en beschermd.

Op 12 december 2023 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden. Tijdens deze avond zijn de plannen gepresenteerd en zijn aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Tijdens de inloopavond is geconstateerd dat er veel zorgen waren over de nieuwe parkeersituatie. Omwonende vreesde voor een tekort aan parkeerplaatsen. In verband met deze zorgen heeft initiatiefnemer samen met de gemeente overleg gevoerd over een geschikte oplossing. Uiteindelijk heeft initiatiefnemer het plan dusdanig gewijzigd waardoor voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden conform het gemeentelijk beleid. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde normen waardoor dit geen belemmering meer vormt.

Ter toelichting van de aangepaste parkeeroplossing heeft er op 22 april 2024 nog een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn de aanwezige geïnformeerd over het nieuwe plan om het parkeren op te lossen. Tijdens deze avond is kenbaar gemaakt dat in overleg met de gemeente

wordt aangesloten bij de gemeentelijke parkeernormen. Hiermee worden aantoonbaar voldoende parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. De aanleg van deze parkeerplaatsen zal gefaseerd plaatsvinden.

Tot slot wordt het bestemmingsplan conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Naar aanleiding van alle ingekomen zienswijzen zijn onderstaande zaken gewijzigd in de plantoelichting, bestemmingsplanregels of verbeelding:

*Regels*

- Er zijn een aantal begrippen toegevoegd: kamerbewoning (1.47), kamerverhuur (1.48), kantoor (1.49), woningsplitsing (1.79) en wonen met zorgfaciliteiten (1.77). Deze begrippen zijn toegevoegd vanwege het feit dat binnen het initiatief van 'Holikiday' tevens is voorzien in een kantoor/ruimte ten behoeve van administratieve werkzaamheden, de inwerkingtreding van de beheersverordening 'Kamerverhuur, woningsplitsing en parkeren' alsmede ten gevolge van een van de ingediende zienswijzen, waaruit de noodzaak c.q. wenselijkheid voortvloeide het toegestane gebruik ter plaatse van de functieaanduiding 'Wonen – Woonzorgfunctie' nader te duiden;
- Aan artikel 3.1.1, onder b is toegevoegd dat de aanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeren' ook ziet op de ontsluiting die leidt naar de betreffende parkeerplaatsen;
- Op verzoek van Enexis is, conform de huidige beheersverordening, in het noordwestelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen ter borging van de belangen van de netbeheerder en vanwege de ruimtelijke relevantie van de aldaar gesitueerde gasleiding. Ter plaatse van de hartlijn van deze leiding noch binnen de belemmeringenstrook is (kwetsbare) bebouwing voorzien/toegestaan;
- In artikel 8.4 van het bestemmingsplan is een dynamische wijziging opgenomen ter borging van het voldoen aan de geldende parkeernorm ten tijde van de bouwactiviteiten/vergunningverlening dan wel gebruik dat niet rechtstreeks binnen het plangebied is toegestaan. Op deze manier is geborgd dat te allen tijde voldaan wordt aan de geldende parkeernormen (ook indien de gemeenteraad een nieuw kader op dat vlak vaststelt) voor bouwwerkzaamheden en/of een afwijking van het planologisch kader voor wat betreft gebruik (zonder bouwwerkzaamheden);

*Plantoelichting*

- Er heeft een actualisering plaatsgevonden van zowel het provinciale- als het woonbeleid. Zo is de toets aan de provinciale instructieregels nader geduid en in dat kader is tevens aandacht besteed aan (de motivatie ten aanzien van) de na-ijlende effecten van de steenkolenwinning. Daarnaast zijn enkele aanpassingen verricht ten gevolge van de Omgevingswet welke net na de terinzagelegging van het ontwerp van bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum' in werking is getreden;
- Naar aanleiding van meerdere zienswijzen van omwonenden zijn de aspecten verkeer en parkeren nader beschouwd. Hierbij is besloten om, in afwijking van het externe advies, toch vast te houden aan de geldende gemeentelijke parkeernorm, hetgeen resulteerde in een nieuw inrichtingsplan. Paragraaf 2.2 (toekomstige ontwikkeling) en 4.9 (verkeer en parkeren) van het voorliggende bestemmingsplan zijn dientengevolge inhoudelijk aangepast;
- Daarnaast is de paragraaf betreffende de maatschappelijke uitvoerbaarheid geactualiseerd, waar nu ook het extra participatiemoment met omwonenden op 22 april 2024 vermeld wordt. Tijdens

deze bewonersavond is het nieuwe inrichtingsvoorstel en parkeer- en verkeersafwikkeling nader toegelicht.

- Daarnaast is qua onderzoeken het stikstofdepositie onderzoek en de watertoets geactualiseerd;
- Tot slot zijn een aantal ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

*Verbeelding*

- De verbeelding is qua omvang van het plangebied ietwat gewijzigd om de nieuwe parkeerafwikkeling -voor zover noodzakelijk- binnen het plangebied te laten landen. Tevens is ter plaatse de geprojecteerde parkeerplaatsen de aanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeren' opgenomen. Door niet binnen de gehele groenbestemming parkeren toe te staan wordt voorkomen dat binnen het plangebied extra parkeerplaatsen/verharding planologisch mogelijk is ten koste van groenvoorzieningen.

# 7. PROCEDURE

## 7.1 De te volgen procedure

De wettelijke procedure volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- **Algemene bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 7.2 Terinzagelegging ontwerp

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De kennisgeving dient in de Staatscourant te worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn gedurende deze termijn tien zienswijzen ingediend. In de nota van zienswijzen zijn deze beantwoord en is aangegeven of en in welke mate dit tot wijzigingen van het plan heeft geleid.

## 7.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Brunssum vastgesteld in de raadsvergadering van 17 september 2024.

## SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Indicatief bodemonderzoek**
**Bijlage 2: Milieuhygiënische verklaring bodemonderzoeken**
**Bijlage 3: Vooronderzoek bodem**
**Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
**Bijlage 5: Akoestisch onderzoek warmtepompen**
**Bijlage 6: AERIUS-berekening**
**Bijlage 7: Activiteitenplan ontheffingsaanvraag**
**Bijlage 8: Watertoets**
**Bijlage 9: Archeologisch onderzoek**
**Bijlage 10: Geologisch-hydrogeologisch onderzoek**