

# GOEDE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwbouw & Renovatie

Komeetstraat 25a-29 en Ringstraat 5c

Brunssum



IMRO code: NL.IMRO.0889.OVAPPKOMEETSTR2529-ON01

## Colofon

|                               |                                                                                                                          |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Project:                      | Nieuwbouw & Renovatie – Komeetstraat 25A-29 en Ringstraat 5c Brunssum                                                    |
| Opdrachtgever:                | Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V.<br>h.o.d.n Fivente<br>Oostdam 10, 3441 EN Woerden<br>De heer Bert Beijersbergen |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Huibrechtse Advies<br>Koediefslaan 4, 2101 BV Heemstede<br>De heer Marco Huibrechtse                                     |
| Documenttitel:                | <i>Goede Ruimtelijke Onderbouwing<br/>Woonzorgcentrum Komeetstraat 25A-29 en<br/>Ringstraat 5c Brunssum</i>              |
| IMRO code:                    | NL.IMRO.0889.OVAPPKOMEETSTR2529-ON01                                                                                     |
| Datum:                        | 1 september 2023                                                                                                         |



Foto 1: Onze Lieve Vrouwe van de heilige Rozenkranskerk - Brunssum

## Inhoudsopgave

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Colofon</b>                                                         | <b>2</b>  |
| <b>01   Inleiding</b>                                                  | <b>6</b>  |
| 01.01.   Algemeen                                                      | 6         |
| 01.02.   Regeling WABO                                                 | 8         |
| 01.03.   Leeswijzer                                                    | 8         |
| <b>02.   Planbeschrijving</b>                                          | <b>9</b>  |
| 02.01.   Bestaande situatie                                            | 9         |
| 02.01.01.   Staatsmijn Emma                                            | 11        |
| 02.01.02.   Onze-Lieve-Vrouw van de Heilige Rozenkranskerk             | 12        |
| 02.02.   Plangebied en projectgrenzen                                  | 13        |
| 02.03.   Beoogde situatie                                              | 13        |
| 02.03.01.   Structuurvisie en woonbehoefte                             | 13        |
| 02.03.02.   Welstandnota                                               | 14        |
| 02.03.03.   Stedenbouwkundige uitgangspunten                           | 14        |
| <b>03.   Ruimtelijk beleid</b>                                         | <b>17</b> |
| 03.01.   Rijksbeleid                                                   | 17        |
| 03.01.01.   Structuurvisie                                             | 17        |
| 03.01.02.   Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)       | 17        |
| 03.01.03.   Ladder voor duurzame verstedelijking                       | 18        |
| 03.02.   Provinciaal beleid                                            | 19        |
| 03.02.01.   Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014                     | 19        |
| 03.02.02.   Omgevingsvisie POL2014                                     | 19        |
| 03.02.03.   Omgevingsverordening POL2014                               | 20        |
| 03.03.   Regionaal beleid                                              | 20        |
| 03.03.01.   Regionale woonstrategie 2012 - 2020 'Kiezen voor Parkstad' | 20        |
| 03.03.02.   Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg                          | 21        |
| 03.03.03.   Regionale woonvisie Parkstad Limburg                       | 21        |
| 03.04.   Gemeentelijk beleid                                           | 23        |
| 03.04.01.   Strategische Visie 2012-2025 Gemeente Brunssum             | 23        |
| 03.04.02.   Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan                     | 25        |
| 03.04.03.   Parkeerbeleid                                              | 25        |
| 03.04.04.   Watertakenplan Brunssum                                    | 26        |
| 03.04.05.   Archeologie                                                | 27        |
| 03.04.06.   Notitie Welstand                                           | 27        |
| 03.04.07.   Coalitie-akkoord voor de raadsperiode 2022-2026            | 27        |
| <b>04.   Omgevingsaspecten</b>                                         | <b>28</b> |
| 04.01.   Parkeren                                                      | 28        |
| 04.02.   Geluid                                                        | 28        |
| 04.02.01.   Toetsingskader                                             | 28        |
| 04.02.02.   Onderzoek                                                  | 28        |
| 04.02.03.   Conclusies                                                 | 29        |
| 04.03.   Luchtkwaliteit                                                | 30        |
| 04.03.01.   Toetsingskader                                             | 30        |
| 04.03.02.   Conclusie                                                  | 31        |

|               |                                                    |           |
|---------------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>04.04.</b> | <b>Bedrijven en milieuzonering</b>                 | <b>32</b> |
| 04.04.01.     | Toetsingskader                                     | 32        |
| 04.04.02.     | Richtafstanden                                     | 32        |
| 04.04.03.     | Omgevingstype                                      | 32        |
| 04.04.04.     | Analyse en conclusie                               | 32        |
| <b>04.05.</b> | <b>Geur agrarisch</b>                              | <b>33</b> |
| 04.05.01.     | Toetsingskader                                     | 33        |
| 04.05.02.     | Analyse en conclusie                               | 33        |
| <b>04.06.</b> | <b>Kabels en leidingen</b>                         | <b>34</b> |
| <b>04.07.</b> | <b>Externe veiligheid</b>                          | <b>34</b> |
| 04.07.01.     | Toetsingskader                                     | 34        |
| 04.07.02.     | Onderzoek                                          | 35        |
| 04.07.03.     | Risicokaart                                        | 35        |
| 04.07.04.     | Conclusie                                          | 35        |
| <b>04.08.</b> | <b>Ecologie</b>                                    | <b>36</b> |
| 04.08.01.     | Toetsingskader                                     | 36        |
| 04.08.02.     | Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming | 36        |
| 04.08.03.     | Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid       | 36        |
| 04.08.04.     | Soortenbescherming                                 | 37        |
| 04.08.05.     | Gebieden                                           | 37        |
| 04.08.06.     | Effectenindicator                                  | 37        |
| 04.08.07.     | Oppervlakteverlies                                 | 38        |
| 04.08.08.     | Versnippering                                      | 38        |
| 04.08.09.     | Verontreiniging                                    | 38        |
| 04.08.10.     | Verdroging                                         | 38        |
| 04.08.11.     | Optische verstoring                                | 38        |
| 04.08.12.     | Mechanische effecten                               | 38        |
| 04.08.13.     | Stikstofdepositie                                  | 39        |
| 04.08.14.     | Quickscan flora en fauna                           | 39        |
| 04.08.15.     | Conclusie                                          | 40        |
| <b>04.09.</b> | <b>Bodem</b>                                       | <b>41</b> |
| 04.09.01.     | Toetsingskader                                     | 41        |
| 04.09.02.     | Onderzoek                                          | 41        |
| 04.09.03.     | Conclusie                                          | 42        |
| <b>04.10.</b> | <b>Water</b>                                       | <b>43</b> |
| 04.10.01.     | Toetsingskader                                     | 43        |
| 04.10.02.     | Beleid Waterschap Limburg                          | 43        |
| 04.10.03.     | Keur                                               | 43        |
| 04.10.04.     | Uitgangspunt verwerking hemelwater                 | 44        |
| 04.10.05.     | Gemeente Brunssum                                  | 44        |
| 04.10.06.     | Onderzoek                                          | 45        |
| 04.10.07.     | Conclusie                                          | 45        |
| <b>04.11.</b> | <b>Archeologie</b>                                 | <b>46</b> |
| 04.11.01.     | Toetsingskader                                     | 46        |
| 04.11.02.     | Onderzoek                                          | 46        |
| 04.11.03.     | Conclusie                                          | 46        |
| <b>04.12.</b> | <b>Niet gesprongen explosieven (NGE's)</b>         | <b>47</b> |
| 04.12.01.     | Aanleiding                                         | 47        |
| 04.12.02.     | Onderzoek                                          | 47        |
| 04.12.03.     | Conclusie                                          | 47        |
| <b>04.13.</b> | <b>Duurzaamheid</b>                                | <b>48</b> |

|              |                                                        |           |
|--------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 04.13.01.    | Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 48        |
| <b>05.  </b> | <b>5 Afwegingen</b>                                    | <b>49</b> |
| 05.01.       | Belangenafweging/ Relatie met de omgeving              | 49        |
| 05.01.01.    | Bezonningsstudie                                       | 49        |
| 05.02.       | Overwegingen ten aanzien van de bouwmassa              | 50        |
| 05.03.       | Overwegingen ten aanzien van het gebruik               | 51        |
| <b>06.  </b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                 | <b>52</b> |
| 06.01.       | Economische uitvoerbaarheid                            | 52        |
| 06.02.       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 52        |
| 06.03.       | Vooroverleg regio Parkstad inzake woningcontingent     | 52        |
| 06.04.       | Vooroverleg Gemeente Brunssum                          | 52        |
| 06.05.       | Ter inzagelegging                                      | 52        |
| 06.06.       | Motivering                                             | 53        |
| <b>07.  </b> | <b>BIJLAGEN</b>                                        | <b>54</b> |

## **AFBEELDINGEN EN FOTO'S**

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Figuur 1: Plangebied                                               | 6  |
| Figuur 2: Plankaart                                                | 7  |
| Figuur 3: gemeenten Zuid-Limburg                                   | 9  |
| Figuur 4: Door Jan Willem van Aalst - Eigen werk                   | 10 |
| Figuur 5: Brunssum 1900-1973                                       | 10 |
| Figuur 6: Plangebied + projectgrenzen in kleur                     | 13 |
| Figuur 7: Aanzicht Komeetstraat                                    | 15 |
| Figuur 8: Aanzicht Ringstraat                                      | 15 |
| Figuur 9: Aanzicht Horizonstraat                                   | 16 |
| Figuur 10: PM10 kaart Plan bureau voor de Leefomgeving             | 30 |
| Figuur 11: NO2-kaart Planbureau voor de Leefomgeving               | 31 |
| Figuur 12: uitsnede risicokaart Zuid-Limburg                       | 35 |
| Figuur 13: Bommenkaart uitsnede Brunssum Treebeek                  | 47 |
| Figuur 14: 3D weergave plan Komeetstraat                           | 51 |
| Foto 1: Onze Lieve Vrouwe van de heilige Rozenkranskerk - Brunssum | 2  |
| foto 2: Schacht 1 - Staatmijn Emma (foto DSM)                      | 11 |
| foto 3: OLV van de Heilige Rozenkranskerk                          | 12 |

## 01 | Inleiding

### 01.01. | Algemeen

Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. h.o.d.n Fivente is voornemens een woonzorgcomplex te realiseren op de locatie Komeetstraat 25-29 te Brunssum. Het betreft het perceel van de voormalige Rozenkranskerk.

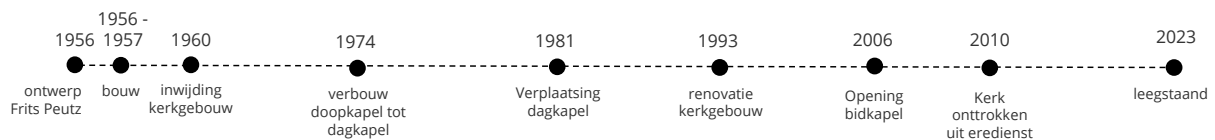
De kerk en het perceel liggen tegen het beschermd dorpsgezicht 'Mijnwerkerskolonie Treebeek-Haansberg' aan.



Figuur 1: Plangebied

In de woonwijk 'De Hemellichamenbuurt' te Treebeek-Zuid ligt de Onze-Lieve-Vrouw van de Rozenkranskerk. Deze wijk is rond 1953 naast het beschermd dorpsgezicht mijnwerkerskolonie Treebeek - Haansberg ontstaan door toename van bevolking/mijnarbeiders. Te midden van deze twee wijken is de 'restruimte' ingevuld met afwijkende functies ten dienste van de beide wijken, waaronder de Rozenkranskerk. De Rozenkranskerk heeft geen monumentale of beschermde status, maar wordt zowel cultuurhistorisch als architectonisch gewaardeerd en vormt een onderdeel van het kerkelijk oeuvre van de Nederlandse architect Frits Peutz. Sinds 2010 is de kerk onttrokken aan de eredienst en sindsdien wordt gezocht naar een nieuwe bestemming. In de tussentijd wordt de kerk tijdelijk gebruikt als sportcentrum. Op dit moment wordt een permanente bestemming als woonzorgcentrum voorbereid. Om dit mogelijk te maken is het slopen van de indifferente gebouwen op het perceel en het uitbreiden van de Rozenkranskerk noodzakelijk.

In de eerste helft van de 20e eeuw nam het aantal inwoners van Brunssum snel toe. In 1953 was het noodzakelijk in de nieuwbouwwijk “De Hemellichamenbuurt” een rectoraat te stichten. In deze wijk, vlakbij de Staatsmijn Emma gelegen, woonden vooral mijnbeambten. Deze mensen wilden over een eigen kerk kunnen beschikken. De zielzorg in de rectoraatskerk werd verzorgd vanuit de noodkerk aan de Komeetstraat. Dit houten kerkje, een ontwerp van architect J. Drummen, bestond uit een koor met aan beide zijden uitbouwen voor een zangtribune en een sacristie. Het gebouwtje zou na het gereedkomen van de nieuwe stenen kerk achtereenvolgens als kleuterschool en als kledingwinkel worden gebruikt. De bouw van de nieuwe kerk startte eind 1956 naar een ontwerp van de inmiddels bekende architect Frits Peutz uit Heerlen<sup>1</sup>.



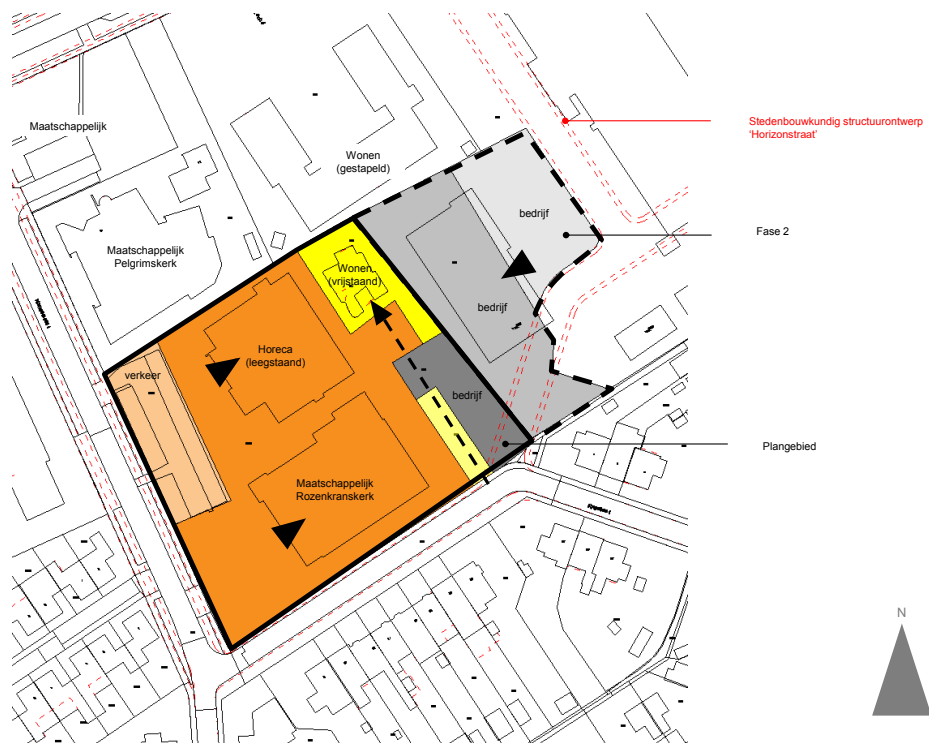
*Het plangebied is gelegen in het “Woongebied 2e herziening gemeente Brunssum” vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum op 11 december 2018. De percelen hebben diverse bestemmingen, te weten Maatschappelijk, Horeca, Verkeer, Wonen en Bedrijf. Realisatie van een woonzorgcomplex op deze locatie is conform het vigerende bestemmingsplan niet zondermeer mogelijk. De gevraagde bestemmingswijziging betreft functiewijziging naar bestemming ‘Wonen incl. parkeren’ van het gehele plangebied.*

## ROZENKRANSKERK percelen

### Legenda

- 171-G-1058: ca. 755m<sup>2</sup>
- 171-G-1059: ca. 4910m<sup>2</sup>
- 171-G-789: ca. 575m<sup>2</sup>
- 171-G-792: ca. 170m<sup>2</sup>
- 171-G-791: ca. 535m<sup>2</sup>
- 171G-790: ca. 1725m<sup>2</sup> F2
- 171G-794: ca. 925m<sup>2</sup> F2  
(totaal 11077m<sup>2</sup>)

Totaal plangebied: ca. 9595m<sup>2</sup>



Figuur 2: Plankaart

<sup>1</sup> Bron: <https://www.rijckheyt.nl/cultureel-erfgoed/kerk-olv-van-de-heilige-rozenkrans-treebeek>

### 01.02. | Regeling WABO

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1 lid 1 bepaald dat het niet is toegestaan een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Artikel 2.10 lid 2 van de Wabo bepaalt vervolgens dat wanneer een aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, zoals in het onderhavige geval, deze aanvraag moet worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c, ofwel als een verzoek om een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. Volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een dergelijke omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan vervolgens worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening, om tot de beoogde ontwikkeling van het woonzorgcomplex te komen. Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente Brunssum is in beginsel bereid mee te werken aan deze ontwikkeling mits wordt voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en de realisatie voor de gemeente als financieel-economisch uitvoerbaar - in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening - kan worden aangemerkt zie bijlage AA “principe verzoek & instemming Brunssum” dd 24 juni 2021 .

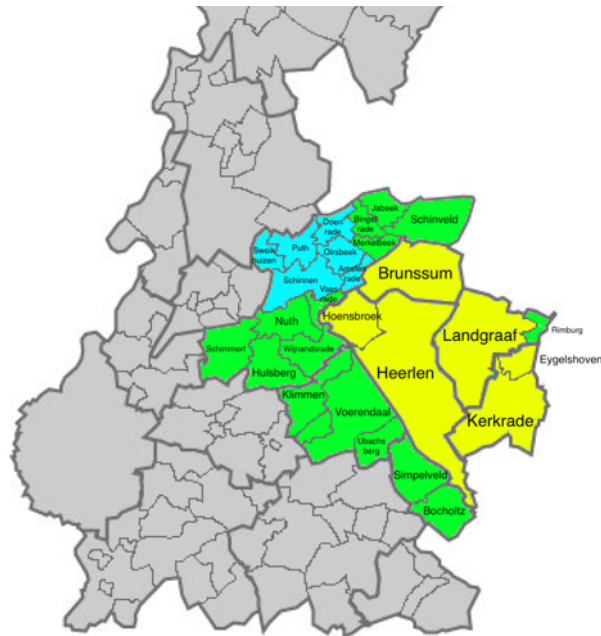
### 01.03. | Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 omvat de huidige en beoogde Planbeschrijving (ontwerp);
- Hoofdstuk 3 omvat een overzicht van het relevante beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijke en milieukundige aspecten;
- Hoofdstuk 5 omvat de afwegingen;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid.
- Ontwerptekeningen, relevante notities en de resultaten van deelonderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd

## 02. | Planbeschrijving

### 02.01. | Bestaande situatie

**Brunssum** (Limburgs: *Broenssem*) is een stad en gemeente in het zuidoosten van Nederlands Limburg. De gemeente telt 27.647 inwoners (31 januari 2023, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 17,30 km<sup>2</sup>. Naast Brunssum, zijn de buurtschappen Rumpen, Treebeek, Bouwberg en De Kling of *Onder-Merkelbeek* in de gemeente Brunssum opgegaan. Brunssum maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad Limburg en ligt in de Oostelijke Mijnstreek.



Figuur 3: gemeenten Zuid-Limburg

Er zijn aanwijzingen dat in de prehistorie reeds sprake was van bewoning in het gebied om Brunssum. Dit geldt ook voor de buurgemeenten Heerlen en Landgraaf. Over deze bewoning is nog weinig bekend. Bodemvondsten en middeleeuwse vermeldingen wijzen op een ononderbroken bewoning van dit gebied in de laatste 2.000 jaar. In de middeleeuwen werd er de landweer in het Schutterspark opgeworpen ter bescherming.

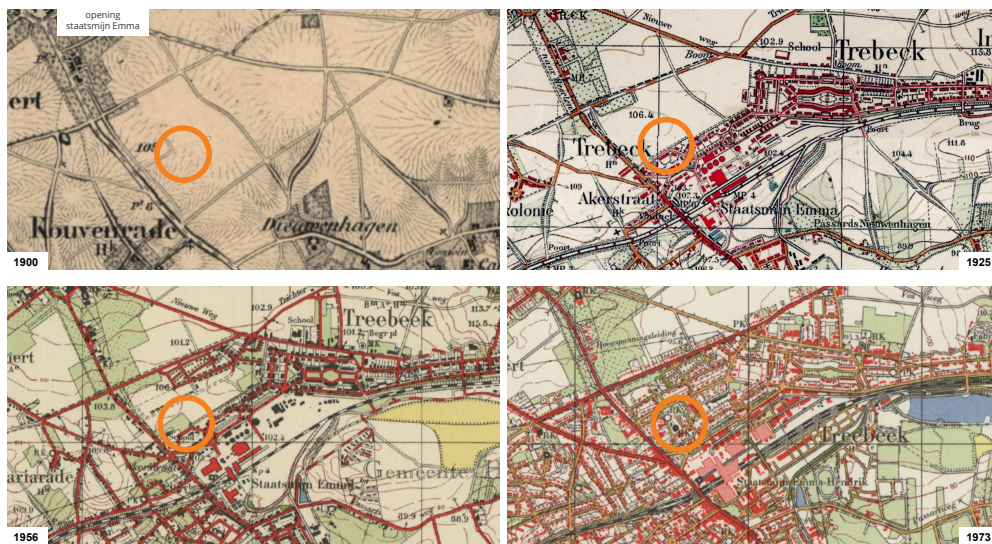
De parochie Brunssum is sinds 1150 bekend, en vormde met Schinveld en Jabeek een schepenbank binnen het Land van Valkenburg. In 1557 werd de schepenbank van Brunssum, bestaande uit Brunssum, Schinveld en Jabeek, door de regering van de Spaanse Nederlanden verheven tot heerlijkheid en verpand aan de familie Hoen van Amstenrade, en in 1609 verkocht aan Arnold III Huyn van Geleen. In 1664 ging deze heerlijkheid Brunssum op in het graafschap Geleen en Amstenrade. Aan het einde van de ancien régime per 1794 werd Brunssum een zelfstandige gemeente.



Figuur 4: Door Jan Willem van Aalst - Eigen werk

Tot het begin van de 20e eeuw was Brunssum een gehucht en leefden de bewoners voornamelijk van de landbouw. Na de oprichting van de staatsmijnen nam het aantal inwoners door vestiging van arbeiders uit andere delen van Nederland en gastarbeiders uit Zuid-Europa en Noord-Afrika snel toe. Brunssum werd een belangrijk centrum voor steen- en bruinkoolwinning. Ook werd aan de grens met Heerlen zilverzand afgegraven. Voor Brunssum was in het bijzonder de Staatsmijn Hendrik (1915 - 1963 / 1973), die de meeste Nederlandse mijnwerkers benodigde, het kloppend hart van stedelijke ontwikkeling. De Hendrik had de diepste mijn van Nederland. Schacht IV had een diepte van 1.058 meter.

Ook de staatsmijn Emma (1911 - 1973), in het huidige Treebeek, beïnvloedde de ontwikkeling van Brunssum. Op het terrein van de Emma ligt een omvangrijk natuurgebied met winkels, woningen, parken, een industriegebied en een verkeersader.



Figuur 5: Brunssum 1900-1973

Treebeek (Limburgs: Treëbik) is de grootste wijk van Brunssum. Het voormalige dorp valt sinds 1 januari 1982 - na een gemeentelijke herindeling - volledig onder de gemeente Brunssum. Hiervoor viel Treebeek gedeeltelijk onder de gemeenten Heerlen, Hoensbroek, Amstenrade en Brunssum. Er is een duidelijke scheiding tussen Treebeek en Brunssum, namelijk de weg richting Sittard, de N276.

#### 02.01.01. | Staatsmijn Emma

In Treebeek heeft tot 1973 de Staatsmijn Emma gestaan, op de plek waar nu het Emmapark ligt en tevens een woonwijk gebouwd is. Ook ligt er een bedrijventerrein op de plek van de kolenmijn. Daar ligt ook de brandweerkazerne van Hoensbroek en Brunssum. Aan het begin van de 20e eeuw lag in Treebeek een militair kamp. In 1914 werden hier Belgische soldaten geïnterneerd, die tewerkgesteld werden in de Limburgse kolenmijnen, waaronder de staatsmijn Emma. Dit kamp, ook bekend onder de naam Tuindorp, lag achter het mijnspoor ter hoogte van de Koolweg tussen de bruinkoolgroeve Carisborg en de bovengrondse gebouwen van de staatsmijn Emma. De huizen/barakken hebben er tot in de jaren zeventig gestaan. Na de Tweede Wereldoorlog is het een interneringskamp geweest voor mensen die in de oorlog collaboreerden met de Duitse bezettende macht.

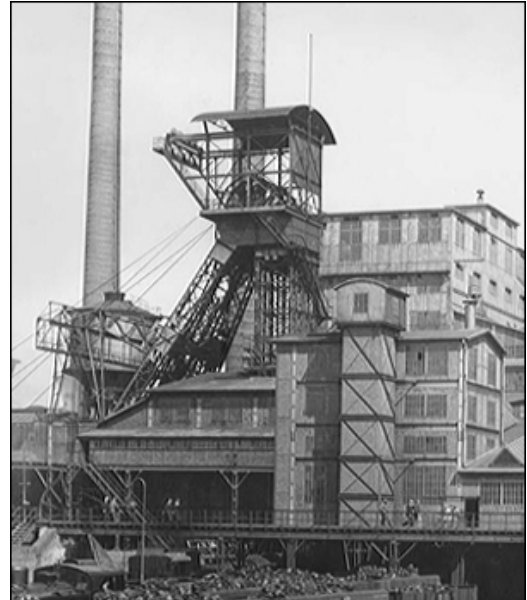


*foto 2: Schacht 1 - Staatsmijn Emma (foto DSM)*

De Staatsmijn Emma, en Treebeek, behoorden tot halverwege de jaren 70 van de 20e eeuw tot de gemeente Heerlen. Door de mijnindustrie was Heerlen in het begin van de 20e eeuw een 'boomtown'. Heerlen groeide van 5.000 inwoners in 1900 naar meer dan 32.000 inwoners in 1920. De groeiende bevolking werd gehuisvest in mijnwerkerskoloniën zoals Treebeek. Hiermee had Treebeek destijds de grootste arbeiderswijk van Nederland. De voormalige kolonie Treebeek-Haansberg, met ruim 600 woningen uit 1913-1918, naar ontwerp van Jan Leliman, is vanaf 22 januari 2009 onderdeel van Rijksbeschermd gezicht Mijnskoloniën Brunssum.

Doordat de eerste inwoners uit diverse regio's afkomstig waren, met verschillende religieuze achtergrond, werden er ook veel kerken gesticht. Er zijn nog steeds een aantal kerken in Treebeek:

- Rozenkranskerk (RK), een laat werk van F.P.J. Peutz gelegen aan de Komeetstraat
- Sint-Barbarakerk (RK), naar ontwerp van A.J. Kropholler gelegen aan de Schildstraat
- Baptistenkerk (Baptisten), aan de Trichterweg
- Pelgrimskerk (PKN), op de plaats van de vroegere Immanuelkerk (NH), aan de Horizonstraat
- Opstandingskerk (voorheen Kruiskerk, Gereformeerd-vrijgemaakt), aan de Ds. Boumastraat
- Gemeente Gods (voormalig badhuis, Evangelische gemeente), aan de Maanstraat
- Leger des Heils, aan de Horizonstraat

#### 02.01.02. |      Onze-Lieve-Vrouw van de Heilige Rozenkranskerk

De Onze-Lieve-Vrouw van de Heilige Rozenkranskerk of Rozenkranskerk is een rooms-katholiek kerkgebouw in Treebeek. De kerk staat aan de Komeetstraat en staat naast de Pelgrimskerk die op de plek van de Immanuelkerk gebouwd is. De kerk is gewijd aan Onze-Lieve-Vrouw van de Rozenkrans.

In 1953 stichtte men in de nieuwe wijk De Hemellichamenbuurt een rectoraat, gelegen bij Staatsmijn Emma, en kwam er een noodkerk naar het ontwerp van Jan Drummen. Op 29 november 1956 startte de bouw van een nieuwe kerk naar het ontwerp van Frits Peutz. Op 31 maart 1957 werd de eerste steen gelegd. Op 22 december 1957 werd de kerk ingewijd en de consecratie vond plaats op 11 september 1960. In 1966 werd het rectoraat een parochie. Op 31 augustus 2010 is de kerk onttrokken aan de eredienst.

De niet-georiënteerde kerk is een bakstenen zaalkerk en bestaat verder uit een narthex aan de voorzijde, een kleine zijbeuk en linksvoor een vlakopgaande, vierkante campanile met rechthoekige galmgaten. Het geheel wordt door platte daken gedekt en is voorzien van rechte ramen. Aan de voorzijde heeft de kerk drie houten deuren met daarvoor gebogen betonnen luifels. Aan beide zijden heeft de kerk steunberen. Aan de binnenzijde wordt de kerk gedekt door een gebogen plafond. Enkele glasmozaïeken van de kerk zijn van de hand van kunstenaar Eugène Quanjel.

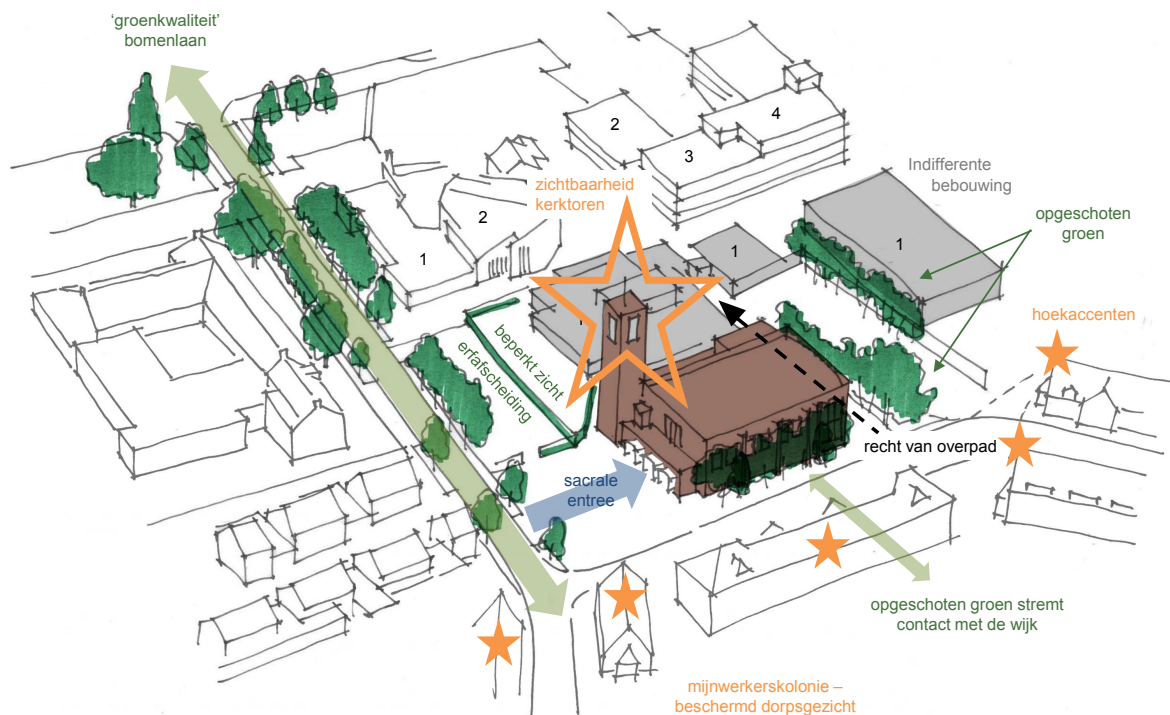


*foto 3: OLV van de Heilige Rozenkranskerk*

## 02.02. | Plangebied en projectgrenzen

### STRUCTUUR ONTWERP

plangebied – ruimtelijke kenmerken



Figuur 6: Plangebied + projectgrenzen in kleur

Het plangebied is gelegen langs de Komeetstraat en de Ringstraat en behelst de voormalige horecagelegenheid de woning aan de Ringstraat 5c en de kerk. Alle objecten staan momenteel leeg en/of worden tijdelijk bewoond/gebruikt en vormen een onderdeel binnen het voorgenomen plan. Indien noodzakelijk, zal voor (tijdelijke) vervangende huisvesting zorg worden gedragen zoals een goed 'huisvader' betaamt.

## 02.03. | Beoogde situatie

Beijersbergen Wonen en vastgoed B.V. h.o.d.n Fivente is voornemens een levensloopbestendig woonzorgcomplex te realiseren op de planlocatie.

### 02.03.01. | Structuurvisie en woonbehoefte

Typering: De Komeetstraat is een gemengd gebied met woonfuncties en voorzieningen. De strook met voorzieningen ligt aan de rand van de oude mijnkolonie Treebeek. Voorzieningen aan de Komeetstraat-Horizonstraat zijn onder andere de Rozenkranskerk en partycentrum Chalet en de voormalige schoenfabriek Emma.

Hoofdkeuze: De voorzieningenlocatie Komeetstraat-Horizonstraat wordt niet verder uitgebreid. Edoch een toevoeging aan het voorzieningenniveau in de vorm van diverse levensloopbestendige woningtypes en zorg is een uitbreiding op het bestaande aanbod.

### 02.03.02. | Welstandnota

In de welstandsnota van de gemeente Brunssum, is een apart hoofdstuk gewijd aan de jaren '50/'60/'70/'80 wijken waar de Komeetstraat 25 onder valt. Het beleid is gericht op het in stand houden van de samenhang in de stedenbouwkundige structuur en architectuur en het behouden van de helderheid, de sobere uitstraling en het groen.

Gewenst beeld: Het in stand houden van het evenwichtige en heldere stedenbouwkundige patroon en de samenhang in de bebouwing, is van belang voor de huidige kwaliteit. Bouwplannen dienen aan te sluiten op de bestaande architectuur in de buurt.

Andere aandachtspunten zijn:

- Uniformiteit nastreven per bouwblok;
- Aansluiten op bestaande kwaliteiten, kleuren en vormgeving;
- Aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, maar wel in samenhang daarmee ontworpen;
- Representatieve voorgevel, aandacht voor details.

### 02.03.03. | Stedenbouwkundige uitgangspunten

De kerk en overige gebouwen in de 'restruimte' aan de Komeetstraat zijn als solitaire massa's ontworpen met een eigentijdse architectuur. Allen hebben stedenbouwkundig een grotere korrelgrootte dan de naastgelegen woonwijken. Het is aannemelijk dat de herbestemming van de Rozenkranskerk met uitbreiding aansluiting zoekt met de morfologie van naastgelegen percelen ten gunste van de stedenbouwkundige kwaliteit.

De Komeetstraat, waaraan de kerk ligt, heeft een hoge groene stedelijke kwaliteit. Deze straat heeft aan weerszijden een groenzone met bomen, evenwijdig aan de stoep. De open voorruimte aan de kerk heeft een stedelijke kwaliteit, ten gunste van de formele entree en sacrale binnenkomst. Op het plangebied en aanliggende percelen komt opgeschoten groen met doorgeschoten hagen voor, inmiddels gegroeid tot omvangrijke bomen. De transformatie met uitbreiding van de Rozenkranskerk maakt het rooien van bomen en het terug snoeien van dit groen noodzakelijk ten gunste van de relatie met de wijk en daglichttoetreding in het gebouw.

De nieuwe bestemming als levensloopbestendig woonzorgcentrum leidt tot een hogere vraag aan parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen zo goed als mogelijk ingepast te worden op eigen terrein. De parkeerplaatsen uit de wijk ten dienste van de kerk zullen meegenomen worden in de optelling. De totale parkeerbehoefte zal in het gehele te ontwikkelen gebied integraal worden bekeken. De herbestemming met uitbreiding van de Rozenkranskerk is daar onderdeel van.

De Rozenkranskerk als zaalkerk heeft karakteristieke waarde die bewaard dient te blijven. De kerk is in de wijde omgeving zichtbaar door de door rechthoekige galmgaten, geopende kerktoeren. De niet-georiënteerde kerk is axiaal van opzet, met een entree en altaar gecentreerd. Het schip steekt boven de zijbeuk en narthex uit en wordt zijdelings ondersteund door steunberen. De kerk opent zich op de verdieping door rechthoekige ramen, ter plaatse van het koor tot op de begane grond. Naast het koor is een sacristie geplaatst met aangrenzend een zij-altaar en kapel. De achtergevel is geheel gesloten. De totale vormgeving van de kerk is vrij sober en doelmatig, met uitzondering van het oksaal, het altaar en de dakconstructie. Deze zijn bijzonder vormgegeven.

De herbestemming van de kerk dient de sacrale beleving en karakteristieke elementen zo veel mogelijk te respecteren. Zonder bestemming zal het behoud van de Rozenkranskerk onder druk komen te staan.

De uitbreiding direct aan de kerk gelegen, dient de massa van de Rozenkranskerk te respecteren. De uitbreiding dient ten alle tijden lager dan het schip te zijn. Dit vertaalt zich in een massa van 3 bouwlagen.



*Figuur 7: Aanzicht Komeetstraat*

De mogelijke nieuwbouw naast de Rozenkranskerk dient voldoende afstand te bewaren ten opzichte van de kerk met kerktoeren. Hiermee behoudt de kerktoeren zijn prominente aanwezigheid en wordt lucht en licht rondom de Rozenkranskerk behouden. Het is wenselijk dat de nieuwbouw eveneens de rooilijn van de kerk respecteert en niet of nauwelijks overschrijdt. De entree van de uitbreiding/nieuwbouw blijft de hoofdentree van de kerk.



*Figuur 8: Aanzicht Ringstraat*

Voldoende afstand tussen de Rozenkranskerk en de nieuwbouw voorkomt een te grote aaneenschakeling van massa's en dus korrel. Een verbinding tussen de kerk en de nieuwbouw dient voldoende afstand te houden ten opzichte van de toren en de rooilijn, maximaal één bouwlaag hoog en voorzien van een groendak. Het nieuwbouw volume dat via de 1 laagse verbinding in contact staat met de kerk bestaat uit 3 tot 5 bouwlagen aan de Komeetstraat en 4 tot 5 bouwlagen aan het binnen gebied (waar de Rozenhof ook aan gelegen is).



*Figuur 9: Aanzicht Horizonstraat*

Het nieuwbouw volume is qua architectuur nader uitgewerkt. Een metselwerk architectuur met gaten is denkbaar. Het metselwerk van de nieuwbouw steekt af bij de kerk, maar sluit aan bij de groene omgeving. Te denken valt aan metselwerk in witte en bruine accenten op een gele basis, verrijkt met kolensintering als verwijzing naar het mijnverleden.

De kerk is opgebouwd uit bruin metselwerk met glas-in-lood ramen in stalen kozijnen met een betonlook kader. Het nieuwbouwwolume direct grenzend aan de kerk wordt ook opgebouwd in bruin metselwerk, maar onderscheidt zich (ton-sûr-ton) in metselwerkverband en textuur. Accenten in de bouwmassa worden aangevuld met betonnen kaders en hedendaagse kozijnen.

Omwillen van een zorgvuldige overgang dient de nieuwbouw eveneens de naastgelegen percelen te respecteren. Wenselijk is dat woning 5c verdwijnt en dat het vrije zicht vanuit de bestaande appartementen (de Rozenhof) gerespecteerd wordt. Het is denkbaar dat ter plaatse van de Emmafabriek een fase 2 ontwikkeld wordt met wooneenheden. En dat ter plaatse van de Pelgrimskerk een fase 3 ontwikkeld wordt. Eveneens met een woonprogramma. Bij deze totaal ontwikkeling is er aandacht voor de korrelgrootte van de massa's in aansluiting op de wijk en de Horizonstraat. De groene wig tussen de Horizonstraat en de Komeetstraat moet ten alle tijden gerespecteerd worden. Voor de nieuwbouw is in overeenstemming met de bestaande Rozenhof een opbouw rondom hoven en tuinen denkbaar, gecombineerd met kleinschalige en groene parkeerfaciliteiten.

Het plan wordt gerealiseerd op de percelen met de volgende kadastrale nummers: Gemeente Brunssum, sectie C, nummers 1058, 1059, 791, 792, 793 en 789.

## 03. | Ruimtelijk beleid

### 03.01. | Rijksbeleid

#### 03.01.01. | Structuurvisie

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Met deze visie streeft het Rijk naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit wil men vormgeven met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Alleen zo kan Nederland zich economisch blijven meten met andere landen. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR de volgende doelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

#### *Conclusie:*

*Er is een stedenbouwkundige visie met ruimtelijke uitgangspunten voor de projectlocatie, passend binnen de SVIR. Hieraan dient het bouwplan te voldoen. Op deze wijze is gewaarborgd dat wordt gezorgd voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De herontwikkeling van de kerk draagt bij aan de doelstellingen van het Rijk de krimpregio Zuid-Limburg leefbaar te houden. Voor het overige is de beoogde ontwikkeling dermate kleinschalig dat hiermee geen belangen op rijksniveau gemoeid zijn.*

#### 03.01.02. | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### *Conclusie:*

*Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan, waardoor het project niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.*

### 03.01.03. | 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 toe 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.

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).

De behoefte is nader uitgewerkt en onderbouwd in de notitie “Onderbouwing behoefte Wonen en zorg Brunssum” van Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. h.o.d.n Fivente d.d. 11 augustus 2023 in de bijlage BB.

#### *Conclusie:*

*Een woonzorgcomplex waarbij twaalf of meer woningen worden toegevoegd moet formeel worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.*

*Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en voorziet in de behoefte voor wonen en zorg op maat, daarnaast wordt mede gebruik gemaakt van een bestaand gebouw, hiermee wordt voldaan aan de ladder.*

## 03.02. | Provinciaal beleid

### 03.02.01. | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg, en bestaat uit de provinciale omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) gaat over onderwerpen als wonen, verkeer, energie, infrastructuur, detailhandel, bedrijventerreinen, water, natuur, landschap, landbouw en ondergrond. Het POL laat zien hoe we de kwaliteit van onze omgeving willen verbeteren. We kijken in het POL vooral naar de komende tien jaar.

### 03.02.02. | Omgevingsvisie POL2014

In de omgevingsvisie is Limburg onderverdeeld in zeven soorten gebieden, of zones. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen het bebouwd gebied onderscheiden zij de volgende zones:

1. stedelijk centrum,
2. bedrijventerrein,
3. overig bebouwd gebied

In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone,
- bronsgroene landschapszone
- buitengebied

Het projectgebied is gelegen in de zone 'overig bebouwd gebied'. In deze zone zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen gelegen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Accenten liggen hier op transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, de balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving. Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van een verouderd woongebied met nieuwe, moderne, duurzame woningen, die aansluiten bij de regionale woningbehoefte. Tevens is er aandacht voor de wijze waarop hemelwater wordt afgekoppeld van het gemeentelijk rioolstelsel en wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied.

Binnen de grens stedelijke dynamiek van de stadsregio Parkstad Limburg wordt ingezet op transformatie van de bestaande voorraad aan woongebieden, het bevorderen van de economische groei en het behoud van het stedelijke parklandschap met open ruimten en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek. Dit project voldoet aan en versterkt al deze provinciale doelstellingen.

De ingezette bevolkingsdaling in Parkstad Limburg biedt kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het bestaande stedelijk gebied. De ontwikkeling sluit perfect bij dit gedachtegoed aan. Het project betekent immers een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit. Door middel van een integrale duurzame transformatie van het stedelijke gebied wordt bijgedragen aan de woon-, werk-, leef- en verblijfsfeer.

### 03.02.03. | Omgevingsverordening POL2014

In de provinciale omgevingsverordening zijn de doelstellingen en ambities uit de omgevingsvisie vertaald in voor overheden bindende regels, waarmee bijvoorbeeld gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen rekening moeten houden. De voor het onderhavige project relevante passages staan hieronder.

In de verordening is bepaald dat bij ruimtelijke plannen voor stedelijke ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Een woningbouwproject waarbij twaalf of meer woningen worden toegevoegd moet formeel gezien worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De provinciale verordening bepaalt dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad. Voor de onderbouwing van deze aspecten wordt op deze plaats verwezen naar de bovenstaande alinea en hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Verder mag een ruimtelijk plan geen nieuwvestiging of verruiming van geitenhouderijen toestaan en mogen er geen recreatieverblijven worden omgezet naar regulier wonen. Beide situaties zijn niet aan de orde in voorliggend plan.

*Conclusie: Het plan is daarmee in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.*

### 03.03. | Regionaal beleid

#### 03.03.01. | Regionale woonstrategie 2012 - 2020 'Kiezen voor Parkstad'

Onder regie van de Stadsregio Parkstad Limburg werken de Parkstadgemeenten en de woningcorporaties samen aan het woonbeleid voor de regio. In dit kader heeft de Parkstad-raad op 11 december 2006 de 'Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen' vastgesteld. De visie markeerde de overgang van groei naar krimp en had als voornaamste doel het afremmen van de woningbouwproductie met het oog op de demografische ontwikkelingen. In kwantitatief opzicht is de herstructurering van Brunssum meegenomen in de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen en de regionale woningbouwprogrammering. Het project paste derhalve in kwantitatief opzicht in de woonvisie. Ook in kwalitatief opzicht voldoet het project aan de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

In de later vastgestelde 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' is vervolgens de verdunningsopgave per stadsdeel gekwantificeerd en vastgesteld in een "envelop". Deze enveloppen zijn nog steeds maatgevend voor het invullen van herstructureringsopgaven. Bij het uitvoeren van deze opgaven is echter gebleken dat er nog vele knelpunten bestaan die de uitvoering vertragen. Daarom hebben Parkstad en de Parkstadgemeenten ervoor gekozen om niet weer een nieuwe woonvisie te maken maar een woonstrategie, gericht op het oplossen van knelpunten bij de uitvoering.

Die regionale woonstrategie: "Kiezen voor Parkstad", is op 17 december 2012 vastgesteld door de Parkstad-raad. Een drietal thema's zijn tijdens de gevoerde gebiedsgesprekken aangeduid als centrale vraagstukken voor de woningvoorraad:

- Beperken omvang plancapaciteit met meer sturing op kwaliteit en duurzaamheid;
- Aanpak particuliere voorraad;
- Doorstroming, focus op doelgroepen.

#### 03.03.02. |      [Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg](#)

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg hebben de achttien gemeenten in Zuid-Limburg aangegeven wat de spelregels voor nieuwe woningbouwontwikkeling zijn. In deze thematische Structuurvisie wordt door de Zuid-Limburgse gemeenten onderschreven dat het een belangrijke opgave is om het woon en leefklimaat in de regio te versterken, door actief te gaan werken aan de overschotten en tekorten op de woningmarkt. Het koersbepalende kader daarvoor is de transformatieopgave per gemeente. Dit betekent dat elke gemeente een driedelige opgave heeft:

- het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, door het onttrekken van woonproducten waar een overschot aan is;
- het schrappen van ongewenste plancapaciteit, om grotere overschotten te voorkomen;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, al dan niet tijdelijk of flexibel.

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben aangegeven dit verder uit te werken in een woningmarktprogrammering. Het op een identieke wijze toepassen van de regels voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven die niet voorzien waren in de programmering, maakt dat voor de totale Zuid-Limburgse woningmarkt een gelijk speelveld is ontstaan.

#### 03.03.03. |      [Regionale woonvisie Parkstad Limburg](#)

In 2016 zijn de Parkstad gemeenten gestart met het opstellen van een nieuwe regionale Woonvisie. Elke gemeente - waaronder ook Brunssum - heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. De Woonvisie staat niet op zichzelf. In de periode 2015 - 2016 is door de achttien Zuid-Limburgse gemeenten een Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg opgesteld. Daar waar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vooral Zuid-Limburgse spelregels geeft over de toevoegingen en onttrekkingen in de woningvoorraad, gaat de Woonvisie veel meer over kwalitatieve opgaven in de woningvoorraad.

De 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.

In de Woonvisie wordt aandacht geschonken aan verschillende thema's. Per thema wordt aangegeven wat de visie en de beleidsuitgangspunten zijn op regionaal en lokaal niveau. Het regionale gedeelte van de Woonvisie bevat een algemene visie op het wonen aan de hand van zeven principes, te weten:

1. Marktspanning essentieel voor gezonde woningmarkt: nu overschot (koop)woningen.
2. Ongewenste plancapaciteit maximaal reduceren, omdat het schrappen van een bouwplan goedkoper is dan de sloop van woningen: de gemeente heeft in het verleden al veel plannen

geschrappt, maar toch blijft het zaak om ook de huidige plannen nog eens goed tegen het licht te houden en om bestaande vergunningen/bouwtitels in te trekken.

3. Investeer alleen in toekomstbestendige locaties: kwalitatieve afstemming van de woningvoorraad op de vraag.
4. Werk vanuit gezonde marktverhoudingen om onnodige marktverstoring te voorkomen: kwalitatieve verbetering particuliere woningvoorraad als gevolg van achterstallig onderhoud.
5. Groot denken, maar projecten in kleine stappen uitvoeren, anders worden deze te duur.
6. Denken in kasstromen voor gebieden als basis voor projecten.
7. Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen.

Verdere ambities luiden de woonaantrekkelijkheid van de regio versterken, de kwalitatieve ontwikkeling woonmilieus te stimuleren en het erkennen van verschillen in woonmilieus. Ook het voorkomen van concentratie van leegstand en ruimtelijke segregatie en spreiding van kansen van doelgroepen over de regio is een doelstelling van de visie.

Het realiseren van levensloopbestendige woningen, die zowel voor jongeren, gezinnen, als ouderen geschikt zijn (te maken), zorgt voor een project dat aansluit bij de ambities van de regionale woonvisie.

*Conclusie: De bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg constateert in haar brief d.d. 24 juli 2023 – zie bijlage CC – “dat het plan binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg uit 2016 voldoet aan de Beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’, die ruimere mogelijkheden biedt voor nieuwe woningen, dan de de compensatieregeling van de Structuurvisie rechtstreeks doet”.*

### 03.04. | Gemeentelijk beleid

#### 03.04.01. | Strategische Visie 2012-2025 Gemeente Brunssum

In de strategische visie 2012-2025 kijkt de gemeente Brunssum vooruit met o.a. haar visie op wonen en de fysieke leefomgeving door:

- een integrale blik op de ontwikkeling van de gemeente;
- prioriteiten te stellen en meer houvast te bieden voor de begroting als instrument en voor keuzes die de Raad en het College moeten maken;
- tien tot twintig jaar vooruit te kijken.

#### *Wonen*

Strategische keuze: Het versterken van een prettig en groen woonklimaat.

#### *Beeld 2025*

De woningvoorraad is aangepast aan de veranderende samenstelling van de bevolking. Er zijn veel woningen gesloopt en bestaande woningen zijn toekomst- en levensloopbestendig gemaakt. Het groen in de gemeente is toegenomen en biedt kansen voor verlaging van de recreatieve druk. Cultureel erfgoed, onder meer in de vorm van de mijnkolonieën, is zo veel mogelijk behouden.

#### *Ontwikkelingsstrategie*

De zorg voor een goed woon- en leefklimaat is een prioriteit van de gemeente Brunssum. De huidige kwaliteiten zijn de pijlers waarop deze ambitie rust. De actuele plannen (Brunssum Centrum en Brunssum Treebeek) worden doorgezet. De gemeente investeert echter niet in deze transformatie zonder duidelijke marktanalyse en zonder risicodragende participatie door marktpartijen.

Uit commercieel en financieel oogpunt is een spreiding van kwalitatief hoogwaardige voorzieningen over de wijken waarschijnlijk niet mogelijk. Kwaliteit gaat voor nabijheid. Dat geldt vooral voor niet-dagelijkse voorzieningen zoals sport en cultuur. Vrijwilligers worden door de gemeente gefaciliteerd. Creatieve oplossingen, zoals nieuwe vormen van energie, multifunctioneel ruimtegebruik, ICT en een goede digitale infrastructuur, zet de gemeente Brunssum in om de negatieve gevolgen van de concentratie van voorzieningen te beperken.

Beleidsstukken met relatie met onze keuzes :

- Masterplan Hart voor Treebeek
- Parkstad Herstructureringsvisie Woningvoorraad
- Projectenlijst woningbouw

Veel keuzes die in deze strategische visie nadrukkelijk gemaakt zijn, kennen al een soort voorafschaduwning in recente beleidstukken. Brunssum is primair een woongemeente en streeft op dit terrein naar voortdurende verbetering. De projecten Treebeek en Centrum passen hier goed in.

### *Fysiek*

Strategische keuze: Focus op aantrekkelijke woonomgeving, goede verbindingen en veiligheid. Op onderdelen, zoals welstand, meer vrijheid.

### *Beeld 2025*

Brunssum is goed bereikbaar: met de auto en met het openbaar vervoer, binnen Parkstad en daarbuiten (Aken, Maastricht Sittard-Geleen en de rest van Nederland), voor mensen van buiten die de gemeente en met name de Oostflank willen bezoeken, en voor mensen die in de regio wonen en werken. (Nieuwe) seniorenhuisvesting ligt verspreid door het centrum en de wijken, met zorg- en winkelveorzieningen daaromheen. Brunssum geeft de woningmarkt ruimte, met nadruk op de vraagzijde: woningvoorraad en -kwaliteit moeten aansluiten op de behoefte van de bewoners. Potenties op gebied van toerisme, recreatie, natuur zijn benut, met name op de Oostflank. Het imago van de mijnbouwwijken is verbeterd. Brunssum sluit hier ook sterk aan bij de Parkstadvisie. Er is aandacht voor duurzaamheid, waarbij de gemeentelijke organisatie een voorbeeld-functie vervult voor het duurzaam ontwikkelen van woningen en werkgelegenheid en het benutten van groene energie.

### *Ontwikkelingsstrategie*

Het is van belang de bereikbaarheid te verbeteren en het wegennet in de gemeente te ontlasten. Goede infrastructuur ontsluit tevens de gemeente, waarvan een relatief groot deel van de inwoners buiten de gemeente werkt. Het maakt toeristische attracties in Brunssum en de rest van Parkstad als geheel beter bereikbaar voor toeristen uit binnen- en buitenland. Hierbij past een goed systeem van openbaar vervoer. Brunssum blijft zich er in Parkstad-verband hard voor maken dat Parkstad via goed OV ontsloten wordt.

Een goede “digitale snelweg” acht de gemeente Brunssum eveneens van groot belang. De gemeente maakt zich hard voor een goede digitale infrastructuur.

Voor de woningmarkt gelooft Brunssum in de markt en vooral in ontwikkelingen aan de vraagzijde. Woningen die niet gevraagd worden (verkeerde woningen of te veel woningen) moeten niet gebouwd worden. Zowel bij sloop als bij (ver-)nieuwbouw zal de gemeente samenwerken met corporaties en andere marktpartijen. Hierover zijn in Parkstadverband heldere afspraken gemaakt. Ook bij het creëren en behouden van een aantrekkelijke woonomgeving zal Brunssum actief en wijkgericht samenwerken met bewoners, woningbouwcorporaties, maatschappelijk werkers, politie en anderen.

Gebieden met een bijzondere kwaliteit, zoals de centrumgebieden, de mijnkolonieën en de parken, dienen middels bestemmingsplan en/of welstandstoets beschermd te worden. In andere gebieden, die nu al een grotere variatie aan bebouwing kennen, past een lichtere welstandstoets of een welstandsvrij regime (met een excessenregeling).

Fysiek - Focus op aantrekkelijke woonomgeving, goede verbindingen en veiligheid.

### *STADSDEELVISIE BRUNSSUM WEST*

Het plan is getoetst aan de aspecten Ruimte, Wijkeconomie & Voorzieningen en Leefbaarheid van de Stadsdeelvisie Brunssum West (2015) en voldoet aan de visie.

*Conclusie: De gemeentelijke- en stadsdeelvisie zijn volledig in lijn met het voorgenomen plan.*

### 03.04.02. | Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

#### *Mobiliteitsplan Brunssum 2022 – 2032*

##### *Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit*

Het toetsen van het aantal verkeersbewegingen dat een ruimtelijke ontwikkelingen genereert, is een vast onderdeel in de planvorming van de gemeente. Het aantal verkeersbewegingen is van invloed op de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Bovendien moet dit aantonen of de bestaande infrastructuur voldoende draagkrachtig is en of er verkeersveiligheidsknelpunten ontstaan.

##### *Mobiliteitsbeleid en duurzaamheid (klimaatmitigatie en klimaatadaptatie)*

Duurzame mobiliteit wordt in het kader van de klimaatopgave ook vormgegeven met het oog op energie neutrale mobiliteit. De beleidsterreinen mobiliteit en duurzaamheid trekken daarin gezamenlijk op. Hierdoor levert mobiliteit ook een bijdrage aan de energiedoelstellingen (zie ook RES Zuid Limburg) en andere klimaatopgaven. Zodoende heeft de gemeente Brunssum in de uitwerking van haar beleid in de openbare ruimte specifieke aandacht voor de onderstaande punten:

- Klimaatbestendige openbare ruimte door bij de inrichting van de infrastructuur rekening te houden met:
  - Het voorkomen en waar mogelijk inperken van hitte-eilanden
  - Vergroenen en verduurzamen van de leefomgeving, rekening houdend met klimaatadaptatie (het wordt natter/ het wordt droger) en een natuur inclusieve openbare ruimte
- Elektrificeren wagenpark incl. een laadstructuur. Deze laadstructuur kan mogelijk ook van toegevoegde waarde zijn voor het uitvlakken van piekmomenten op het elektriciteitsnet.
- De mate waarin de infrastructuur voor mobiliteit een bijdrage kan leveren aan het opwekken van de benodigde energiebehoefte. Hierbij willen we graag inzicht hoe bijv. met wind- of zonne-energie, elektriciteit kan worden opgewekt door bijvoorbeeld:
  - Overkappen/ inrichten van parkeerterreinen (auto, fiets) of de infrastructuur (mogelijk met zonnepanelen)
  - Overdekte mobiliteits-hubs (mogelijk met zonnepanelen)
  - Rotondes met energie gerelateerde kunst in te richten
  - Gebruik van (midden) bermen
- Bij de uitwerking van plannen rekening te houden met circulariteit om daardoor ook de CO2 productie bij de uitvoering van het mobiliteitsplan zo laag mogelijk te houden.

##### *Conclusie:*

*De planvorming houdt integraal rekening met de gestelde uitgangspunten in Mobiliteitsplan Brunssum 2022-2032*

### 03.04.03. | Parkeerbeleid

#### *Parkeernota Brunssum 2022*

De Parkeernota Brunssum 2022 bouwt voort op het in 2022 geactualiseerde Mobiliteitsplan van de gemeente Brunssum 2022-2032. Demografische, technologische, klimatologische en economische ontwikkelingen hebben invloed op de maatschappij en daarmee op de manier waarop we als gemeente Brunssum met mobiliteit willen omgaan. De gemeente zet in op de stad als 10-minuten wandel- en fietsstad. Deze uitgesproken stap richting mobiliteitsbeleid waarin actieve en duurzame mobiliteit voorop staat, heeft gevolgen voor de manier waarop de gemeente met parkeerbeleid omgaat en meer specifiek op het parkeren in de woonwijken.

##### *Parkeren in de woonwijken*

De grote parkeerdruk op de openbare weg leidt tot "inventief" parkeren, waarbij iedere vrije ruimte wordt benut, al dan niet met overtreding van de verkeersregels. Publiek aantrekkende voorzieningen in de wijken, zoals gemeenschapshuizen en sportvoorzieningen kunnen periodiek veel

parkeeroverlast voor omwonenden geven. De gevolgen van de grote parkeerdruk zijn dat er irritaties ontstaan in de wijken en de vrije doorgang voor hulpdiensten, toelevering en reiniging/huisvuil bemoeilijkt wordt, in gevallen zelfs onmogelijk wordt gemaakt. Als doel wordt gesteld dat het parkeren in de wijken geordend plaatsvindt, waarbij de vrije doorgang wordt gewaarborgd, inbegrepen de achterpaden. Het parkeren op eigen terrein dient consequent via vastgesteld beleid (bestemmingsplan, parkeernota, bouwvergunning) geregeld en gehandhaafd te worden. Ter voorkoming van toekomstige parkeerproblemen in de wijken wordt het realiseren van parkeermogelijkheden op eigen terrein zoveel als mogelijk gestimuleerd.

*Conclusie: Het voorgenomen plan is getoetst aan het parkeerbeleid van de gemeente Brunssum en voldoet aan de visie en beleidsvoornemens.*

#### 03.04.04. | Watertakenplan Brunssum

De Wet milieubeheer schrijft een Watertakenplan (wettelijke naam: gemeentelijk rioleringsplan; GRP) voor. Het Watertakenplan is een planinstrument om mee te kunnen bewegen met trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied. Zo is er sprake van meer extreme neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en verandering in wetgeving. Samen met de waterpartners moeten problemen op een kosteneffectieve en doelmatige manier opgelost worden. In het Watertakenplan zijn hiervoor de gezamenlijke ambities en doelen van het in regionaal verband opgestelde Integraal Waterplan vertaald naar de lokale situatie. Het Watertakenplan laat zien dat de gemeente Brunssum hierbij vooruitkijkt en met respect voor het verleden verder bouwt aan een robuust en flexibel systeem. Naast de zorg voor inzameling en transport van afvalwater behandelt dit Watertakenplan ook de zorgplichten hemelwater en grondwater.

De riolering en het stedelijk water van Brunssum zijn onderdeel van een keten waarin uit het grondwater schoon (drink)water wordt geproduceerd, (her)gebruikt, getransporteerd, gezuiverd en weer geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Naast deze interactie tussen keten en systeem is er ook een interactie tussen onder- en bovengrond. Het overtollige regenwater dat we ondergronds niet kunnen bergen en afvoeren moet in de bovengrond verwerkt worden, bijvoorbeeld door regenwater te bergen op straat, in groenvoorzieningen of op particulier terrein. Door samen te werken met andere waterpartners kunnen kosten bespaard worden, de kwaliteit verbeteren, de kwetsbaarheid verminderen, kennis uitwisselen en effectiever inspelen op klimaatverandering.

Op dit moment wordt op drie niveaus samengewerkt in de waterketen. Zowel binnen de gemeente, op regionaal niveau met Parkstad en op provinciaal niveau. Eén van de vier hoofdfuncties, t.w. externe afstemming met de waterpartners en de maatschappij, van dit planinitiatief is hier van toepassing en wordt verder op ingegaan.

De perceeleigenaar is volgens de Waterwet primair verantwoordelijk voor de verwerking van het op zijn perceel vallende hemelwater door het in de grond of in oppervlaktewater te verwerken. De perceeleigenaar mag geen handelingen verrichten waarvan hij kan verwachten dat deze het doelmatige functioneren van (water)voorzieningen belemmeren.

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.

*Conclusie: Binnen de aangegeven wettelijke- en beleidskaders en aanvullende regelingen is een watertoets opgesteld voor het planinitiatief. In hoofdstuk 4, paragraaf 10 is deze verder uitgewerkt. De resultaten van deze toets zijn verwerkt in het ontwerp.*

#### 03.04.05. | Archeologie

Brunssum is een gemeente met een rijk verleden met veel archeologische vindplaatsen. In het kader van de erfgoedwet heeft zij samen met andere Parkstadgemeenten acties ondernomen om een bescherming van het culturele erfgoed te waarborgen (zie : Beleidsnota Archeologie Gemeente Brunssum, gemeenteblad d.d. 29 juni 2022).

Een van deze acties is het gezamenlijk opstellen van een gedetailleerde archeologische verwachtings- en beleidskaart. Daarnaast heeft zij met de andere gemeenten in Parkstad een regio archeoloog aangesteld. Hiermee is kennis en deskundigheid op Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in huis. Het archeologische beleid heeft tot doel, haar archeologische erfgoed te beschermen en te ontsluiten als bron van gemeenschappelijk geheugen en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.

*Conclusie: Het bouwinitiatief volgt het wettelijke kader, het beleidskader en het stappenplan bij de vergunningsaanvraag. In paragraaf 11 van hoofdstuk 4 is een verdere onderbouwing gegeven voor de vrijgave van de locatie door de regionale archeoloog.*

#### 03.04.06. | Notitie Welstand

Het doel van het welstandsbeleid is het streven naar het behoud en het versterken van de (beeld)kwaliteit van de bebouwing in Brunssum in het algemeen en die van het beschermd dorpsgezicht en monumenten in het bijzonder. Vastgelegd in de Welstandsnota 2015 d.d. 20 januari 2015.

Voor de historische wijken gaat het daarbij om het beschermen van de belangrijke karakteristieken en de zorg dat nieuwe ontwikkelingen daarop verantwoord aansluiten en voortbouwen.

Historisch besef en conservering van bestaande kwaliteiten hoeven vernieuwing niet in de weg te staan. Voor een levensvatbare toekomst van de gebouwde omgeving is het noodzakelijk dat eigentijdse, creatieve ideeën ten aanzien van stedenbouw en architectuur ook worden toegelaten. Hierbij dient echter steeds zorgvuldig de relatie met de bestaande situatie en karakteristiek voorop te staan. Een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen (ook wel kort 'bouwaanvraag' genoemd) wordt o.a. getoetst aan het bestemmingsplan en aan de welstandsnota.

*Conclusie: In de voorbereidingen van dit plan is meerdere keren overleg geweest met de commissie Welstand van de gemeente Brunssum. De commissie Welstand heeft reeds op hoofdlijnen ingestemd met het voorliggende plan.*

#### 03.04.07. | Coalitie-akkoord voor de raadsperiode 2022-2026

De coalitiepartijen in de gemeente Brunssum verwoorden hun visie op de verdere ontwikkeling van Brunssum op het thema Wonen, mobiliteit en leefomgeving:

*.....'Een bijdrage leveren aan het vlot trekken van de woningmarkt'.....'We zorgen voor passende en betaalbare woonruimte voor iedereen, als onderdeel van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving waarin, samen met wijkbewoners, ook aandacht is voor de verdere ontwikkeling van de kwaliteit van (openbaar) groen en verkeer & mobiliteit'.....*

*.....Extra aandacht verdient de herstructurering van 'de kop van Treebeek' (omgeving Horizonstraat/Komeetstraat).....*

*Conclusie: Het voorliggende plan draagt bij aan de realisatie van het coalitie-akkoord.*

## 04. | Omgevingsaspecten

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

### 04.01. | Parkeren

De uitkomsten van het onderzoek van bureau Kragten uit Roermond, d.d. 9 juni 2023 – zie bijlage DD-1 tm 3 luiden als volgt en maken deel uit van deze ontwikkeling:

*Met het programma van de beoogde ontwikkeling van 79 woningen, bestaande uit 40 zorgwoningen appartementen en 39 levensloopbestendige aanleunwoningen, is aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Brunssum (conform de parkeernota) de parkeerbehoefte van het plan berekend. Volgens de parkeernormen uit de parkeernota dienen er 67 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.*

Met 63 te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein kan de parkeerbehoefte op eigen terrein ingepast worden. Op basis van de parkeernota dienen er vier parkeerplaatsen elders opgelost te worden, omdat deze niet op eigen terrein inpasbaar zijn.

Het beroep op de openbare ruimte is marginaal. In de directe omgeving is er voldoende parkeerruimte geconstateerd (zie parkeertellingen). Er is overleg gaande tussen de gemeente Brunssum en ontwikkelaars over de nadere invulling van de parkeerbehoefte.

### 04.02. | Geluid

Voor de inpassing van het aspect Geluid is een onderzoek verricht door het bureau Cauberg Huygen b.v. in het rapport “Woonzorgcomplex Komeetstraat 25-29 in Brunssum; onderzoek geluidemissie omgeving” Referentie 09916-57944-03 d.d. 10 juli 2023 – zie bijlage EE welke integraal deel uitmaakt van deze ontwikkeling.

#### 04.02.01. | Toetsingskader

Bij de beoordeling van de geluiduitstraling wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte geluidhinder. Onder directe geluidhinder wordt die hinder bedoeld die ontstaat ten gevolge van activiteiten op of in de directe nabijheid van het inrichtingsterrein. Onder indirecte hinder wordt die hinder bedoeld die ontstaat ten gevolge van het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt. Voor het beoordelen van de optredende geluidniveaus wordt het Activiteitenbesluit en de systematiek van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) gevolgd. De beoordelingssystematiek volgens de VNG- publicatie is daarbij leidend.

#### 04.02.02. | Onderzoek

Bij een nieuw of bij afwijking van het bestemmingsplan wordt getoetst aan het gestelde in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. In dat kader zal ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het geluid als gevolg van alle relevante geluidbronnen inzichtelijk gemaakt worden.

Om de ruimtelijke inpasbaarheid te beoordelen, wordt aangesloten bij de VNG-publicatie. Deze geeft per bedrijfscategorie een “veilige” afstand voor het milieuaspect geluid, de zogenaamde richtafstand. De VNG- richtafstanden zijn afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de gebiedstypering. Deze heeft betrekking op al het geluid dat aan het initiatief is toe te kennen (inclusief menselijk stemgeluid). De richtwaarde voor de aan te houden afstand is van toepassing tussen de perceelgrenzen van de inrichting en de gevels van de geluidgevoelige bestemming. Er is sprake van een ‘goede ruimtelijke ordening’ indien aan de richtwaarde voldaan wordt. Indien niet aan de richtafstanden voldaan wordt, dan is nader onderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’. In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen ‘rustige woonwijk/rustig buiten- gebied’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is gedefinieerd als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een gemengd gebied is

gekenmerkt als een gebied met matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen andere functies dan wel hoofdinfrastructuur voorkomen. In onderhavige situatie is sprake van een 'rustige woonwijk'.

#### 04.02.03. | Conclusies

Uit de toets van de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus volgt dat voldaan wordt aan de grenswaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Daarmee wordt tevens voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

Uit de rekenresultaten betreffende de maximale geluidniveaus (pieken) blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' in de dag- en nachtperiode. In de avondperiode daarentegen voldoen de optredende piekniveaus niet aan een stap 2 besluit, maar wel aan een stap 3 besluit voor een rustige woonwijk. Hiermee wordt wel voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

De overschrijdingen in de avondperiode worden veroorzaakt door het sluiten van een portier van een auto op de parkeerterreinen. Een stap 3 besluit kan geaccepteerd worden door het bevoegd gezag mits gemotiveerd wordt waarom deze hogere geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel is. Onderdeel van deze motivatie betreft het respecteren van de binnengrenswaarde (in de woning) van 55 dB(A) etmaal- waarde als gevolg van piekgeluiden. Uitgaande van een standaard geluidwering van de gevel van 20 dB(A) voor de bestaande woningen, wordt het maximaal toegestane binnenniveau gerespecteerd.

Uit de rekenresultaten blijkt tot slot dat het geluidniveau als gevolg van de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de VNG en de Circulaire indirecte hinder. Volgens de beoordelingssystematiek is er dan geen sprake van indirecte hinder.

De gecumuleerde geluidbelasting  $MKM_{etmaal}$  ten gevolge van wegverkeers- en industrielawaai bedraagt ten hoogste 59 dB volgens de methode Miedema. Het geluidniveau op de gevels van de bestaande woningen varieert van klasse 'goed' tot klasse 'matig'. De optredende geluidniveaus vanwege weg- verkeerslawaai dragen hoofdzakelijk bij aan de gecumuleerde geluidbelasting, en veroorzaken met name de kwaliteitsklasse redelijk tot matig. De geluidbijdrage van het nieuwe woonzorgcomplex draagt amper bij aan de cumulatie van het omgevingsgeluid.

Uitgangspunt hierbij is dat het geluidbronvermoggenniveau van de installaties op het dak niet meer mag zijn dan de waarden opgenomen in paragraaf 3.3.4. Hierbij is geen rekening gehouden met het voorziene (halfopen) scherm rondom de warmtepomp en een eventuele nachtverlaging.

Geadviseerd wordt om bij de verdere planuitwerking, wanneer het installatieconcept voor de nieuwbouw vastgelegd is, ook aandacht te besteden aan de geluiduitstraling van de installaties naar de eigen zorgwoningen.

Op basis van voorgaande beoordeling wordt een ruimtelijke inpassing mogelijk geacht en is er ter plaatse van de omliggende bestaande woningen sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

## 04.03. | Luchtkwaliteit

### 04.03.01. | Toetsingskader

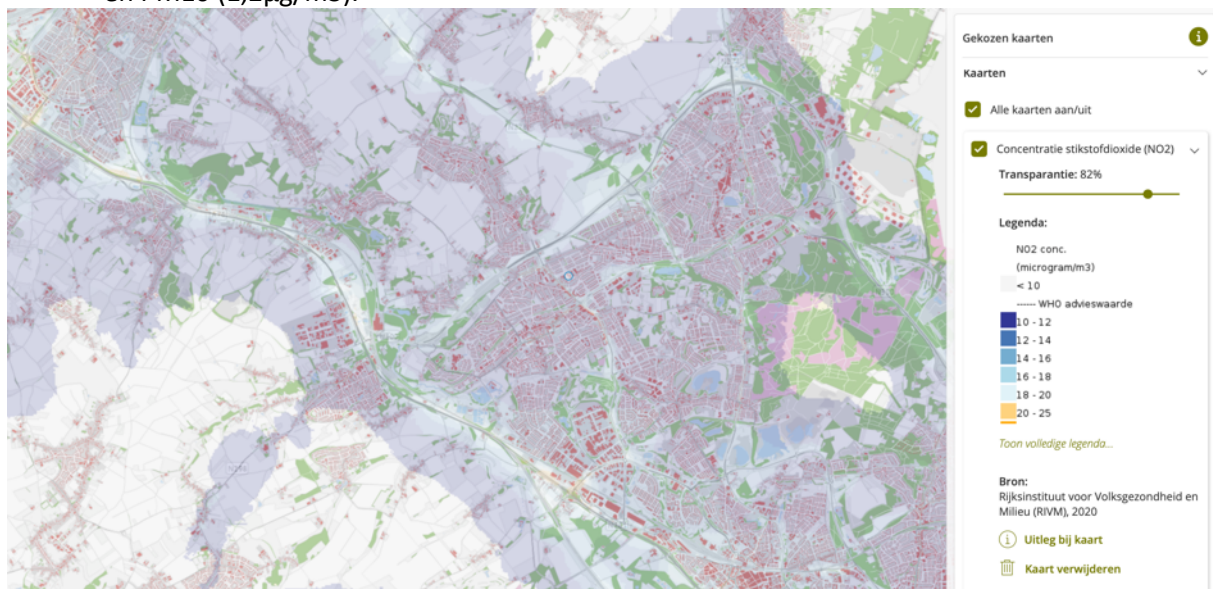
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

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.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).



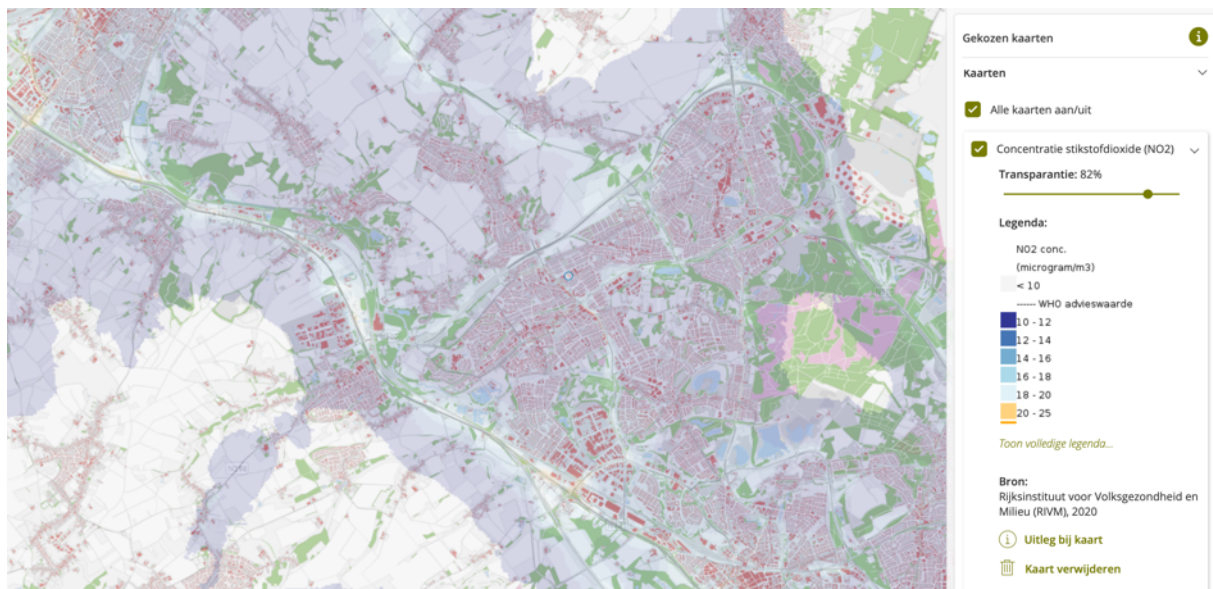
Figuur 10: PM10 kaart Plan bureau voor de Leefomgeving

#### 04.03.02. | Conclusie

Het project draagt, gezien de kleinschaligheid, 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving (2022) bedraagt de concentratie PM10 in het gebied 14-16  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , en is de concentratie NO2 ter plaatse 10-15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren. Er is geen sprake van (dreigende) normoverschrijding. Het voorgenomen plan is hiermee goed inpasbaar en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 11: NO2-kaart Planbureau voor de Leefomgeving

#### 04.04. | Bedrijven en milieuzonering

##### 04.04.01. | Toetsingskader

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.

##### 04.04.02. | Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. 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).

##### 04.04.03. | 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 wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

##### 04.04.04. | Analyse en conclusie

Het naastgelegen complex van de firma Emma Shoes wordt herbestemd door de gemeente Brunssum tot een woningbouwlocatie. De woningen vormen geen functie die gezoneerd dient te worden ten opzichte van omliggende woningen. De functies komen namelijk overeen. Derhalve wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling geen milieu hygiënische hinder ondervindt van andere functies. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk. Andersom hebben de woningen ook geen negatieve consequenties voor de omliggende functies omdat dichterbij die functies reeds bestaande woningen zijn gelegen.

De beoogde ontwikkeling is hiermee goed passend in de bestaande en veranderende omgeving.

## 04.05. | Geur agrarisch

### 04.05.01. | Toetsingskader

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.

Het landelijk geurbeleid is grotendeels gedecentraliseerd en kent als centrale uitgangspunt het voorkómen van nieuwe hinder. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen welke mate van geurhinder acceptabel wordt geacht voor de beoogde functie. Deze afweging dient per ontwikkeling te worden gedaan, tenzij lokaal een eigen beleidskader voor geurhinder is vastgesteld. De gemeente Brunssum heeft geen eigen beleidskader voor geurhinder.

De provincie Limburg heeft in 1996 de nota "Provinciaal Geurhinderbeleid voor de doelgroep bedrijven" vastgesteld, welke primair is bedoeld voor vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer; in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) uit 2006 is voorts aangekondigd dat een geurhindersystematiek zal worden uitgewerkt voor de ruimtelijke ordening, doch deze is tot op heden niet vastgesteld.

### 04.05.02. | Analyse en conclusie

In de omgeving rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven of veehouderijen gelegen. Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten als woningen. Vanuit het aspect geurhinder bestaan geen belemmeringen tegen het planvoornemen.

#### 04.06. | Kabels en leidingen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen, beheersverordeningen en leidinggegevens van de Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg liggen in de gemeente Brunssum enkele leidingen en kabels (zowel ondergronds als bovengronds). Deze leidingen en kabels zijn voorzien van een planologische beschermingszone, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn c.q. getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder.

Het besluitgebied bevindt zich niet in de nabijheid van dergelijke leidingen. De herstructurering heeft derhalve geen effect op de aanwezige kabels en leidingen.

#### 04.07. | Externe veiligheid

##### 04.07.01. | Toetsingskader

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 weergegeven 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.

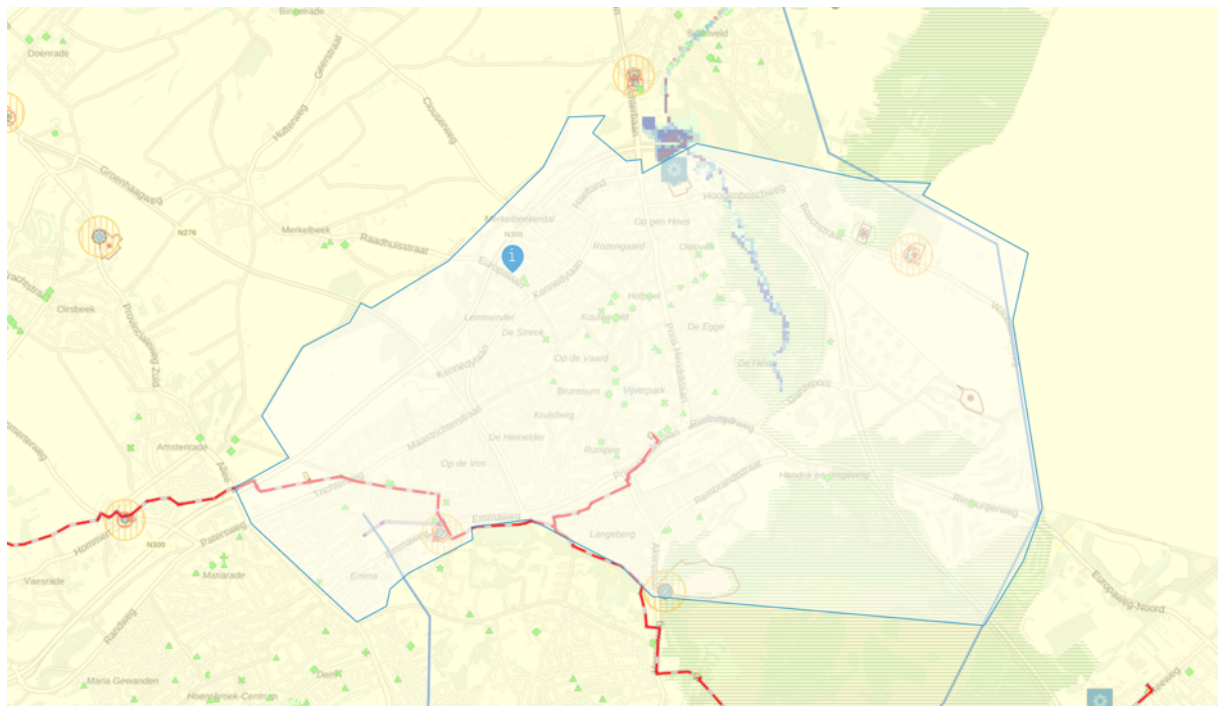
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

04.07.02. |      Onderzoek

04.07.03. |      Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniak-installaties, LPG-tankstations enz.

In de directe omgeving van de beoogde locatie voor de nieuwe woningen liggen geen inrichtingen die vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen planologisch beschermd moeten worden t.b.v. de beoogde ontwikkeling. Er zijn derhalve geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.



*Figuur 12: uitsnede risicokaart Zuid-Limburg*

04.07.04. |      Conclusie

Het projectgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Er vindt geen onevenredige verslechtering plaats van het groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de herstructurering als geheel en de realisatie van de woningen in het bijzonder.

## 04.08. | Ecologie

### 04.08.01. | Toetsingskader

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 soortenbeschermings-bepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermings-bepalingen). 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.

### 04.08.02. | 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.

### 04.08.03. | Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones 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 ruimtelijke structuurvisies 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.

#### 04.08.04. | 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);3737
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);3737
- andere soorten (artikel 3.10).3737

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.

#### 04.08.05. | Gebieden

Uit de kaarten 'Beschermingszones natuur en landschap' en 'Natuurbescherming' behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het projectgebied en omgeving niet als een waardevol groen of landschappelijk element is aangeduid. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Brunssumerheide op circa 4 kilometer afstand ten oosten van het plangebied.

#### 04.08.06. | Effectenindicator

Het ministerie van LNV heeft een effectenindicator gemaakt waarmee de mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen op natuurgebieden indicatief inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Voor woningbouw in de nabijheid van de Brunssumerheide geeft de effectenindicator de volgende mogelijk versturende effecten weer.

#### 04.08.07. | Oppervlakteverlies

Van oppervlakteverlies is in dit geval geen sprake, aangezien het woningbouwproject buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied wordt gerealiseerd.

#### 04.08.08. | Versnippering

Van versnippering is in dit geval geen sprake, aangezien het woningbouwproject buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied wordt gerealiseerd.

#### 04.08.09. | Verontreiniging

Er is sprake van verontreiniging als er verhoogde concentraties van stoffen in een gebied voorkomen, welke stoffen onder natuurlijke omstandigheden niet of in zeer lage concentraties aanwezig zijn. Bij verontreiniging is sprake van een zeer brede groep van ecosysteem/gebiedsvreemde stoffen: organische verbindingen, zware metalen, schadelijke stoffen die ontstaan door verbranding of productieprocessen, straling (radioactief en niet radioactief), geneesmiddelen, endocrien werkende stoffen etc.

Deze stoffen werken in op de bodem, grondwater, lucht. In dit geval kan sprake zijn van een verhoogde stikstofdepositie of fijnstof.

#### 04.08.10. | Verdroging

Gezien de schaal van het project en de afstand van de bouw tot het Natura 2000-gebied kan worden gesteld dat van verdrogingseffecten ten gevolge van het project geen sprake zal zijn.

#### 04.08.11. | Optische verstoring

Gezien de afstand van het project tot aan het Natura 2000-gebied en de ligging in bestaand stedelijk gebied kan optische verstoring op voorhand worden uitgesloten.

#### 04.08.12. | Mechanische effecten

Gezien de afstand van het project tot aan het Natura 2000-gebied en de ligging in bestaand stedelijk gebied kunnen verstorende mechanische effecten op voorhand worden uitgesloten.

#### 04.08.13. | Stikstofdepositie

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw heeft SweCo onderzoek verricht met haar rapportage NL23-648800269-55189 van 17-7-2023 (zie bijlage FF) naar de stikstofdepositie als gevolg van de realisatie van de ontwikkeling op de omliggende Natura 2000-gebieden.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de bouw. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden uitsluitend plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van de meest recente versie van het programma Aerius Calculator. Voor de bouwphase op de locatie in Rozenkranskerk in Brunssum zijn nog te weinig gegevens beschikbaar om een goede inschatting te maken van de benodigde inzet van materieel. In dit onderzoek is daarom bepaald wat de maximale inzet van materieel tijdens de bouwphase kan zijn. In paragraaf 4.1 van het onderzoek van SweCo is de maximale inzet beschreven.



#### Conclusie

De effecten van het plan in de gebruiksfase leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol N/ha/jaar. Hiermee zijn significante negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie uitgesloten en is er, voor wat betreft het aspect stikstofdepositie, geen belemmering om het plan vast te stellen.

#### 04.08.14. | Quickscan flora en fauna

Om te bezien of er in het plangebied beschermde flora of fauna voorkomt, is er door Bureau Verbeek een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport BR-23.02.01 d.d. 11 mei 2023 is opgenomen in de bijlagen GG. De quickscan heeft tot doel invulling te geven aan de vanuit wetgeving gestelde verplichting onderzoek te verrichten naar de mogelijke effecten van de voorgestane ingreep op beschermde natuurwaarden.

Op basis van een globale effectbeoordeling is ook nagegaan in hoeverre de Wet natuurbescherming de voorgenomen ingreep in de weg staat. Tevens zijn algemene aanbevelingen gedaan voor de uitvoering van de werkzaamheden conform de geldende kaders vanuit natuurbescherming. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek opgenomen.

#### Conclusies

Aan de hand van de resultaten van het veldbezoek en de gegevens uit de geraadpleegde literatuur is een aantal conclusies getrokken aangaande flora en fauna in het onderzoeksgebied.

1. Tijdens het veldbezoek zijn in het onderzoeksgebied geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen.

2. Ten aanzien van wettelijk beschermde flora en fauna moet in het onderzoeksgebied worden gerekend met de aanwezigheid van diverse algemene broedvogelsoorten, waaronder mogelijk één soort met jaarrond beschermde nesten, namelijk de Gierzwaluw. Daarnaast kan de aanwezigheid in het onderzoeksgebied van Gewone dwergvleermuis, een of enkele andere vleermuizen, Eekhoorn en Steenmarter niet met zekerheid worden uitgesloten.
3. Wettelijk beschermde soorten vaatplanten, mossen, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelden' komen in het onderzoeksgebied niet voor.

De effecten van de voorgenomen ingreep op de (*mogelijk*) aanwezige (streng) beschermde diersoorten zijn verder uitgewerkt in de hoofdstukken 4 en 5 van de rapportage in de bijlage. De volgende (mitigerende) maatregelen worden genomen:

- De voorgenomen sloop en nieuwbouw kan doorgang vinden. Wel dient eerst uitsluitel te bestaan over de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuissoorten (nader onderzoek is opgedragen);
- De nieuwbouw biedt mogelijkheden om verblijfplaatsen/nestlocaties die in het geding zijn te mitigeren/compenseren;
- Indien er uit het vervolgonderzoek blijkt, dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dan is een ontheffing Wet natuurbescherming (straks Omgevingswet) noodzakelijk. Dit blokkeert de voorgenomen sloop en nieuwbouw niet, maar leidt hoogstens tot bescheiden aanpassingen. De eventuele ontheffingsaanvraag wordt gedaan na de eerste onderzoeksronde. Het project geeft voldoende ruimte voor mitigerende maatregelen;



Voor de overige soorten geldt de algemene zorgplicht uit artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming

#### 04.08.15. | Conclusie

Op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op natuurlijke of ecologische waarden, of anderszins inbreuk maakt op wettelijk beschermde soorten en gebieden. Vanuit dit aspect bestaan er geen belemmeringen tegen het plan.

## 04.09. | Bodem

### 04.09.01. | 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. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

### 04.09.02. | Onderzoek

Er is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied in haar rapportage Rapportnummer MA220730.R01.V1.0 d.d. 26 april 2023. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage HH.

- De aanwezige zandlaag onder de klinkerverharding bevat geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde (Bbk: "Achtergrondwaarde").
- De lemige ondergrond, aan de voorzijde van de gebouwen (westzijde) bevat geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde (Bbb: "Achtergrondwaarde").
- Voor de overige terreindelen zijn in zowel de boven als ondergrond licht tot matig verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond (Bbk: "Achtergrondwaarde" tot "Industrie").
- Ter plaatse van en rondom boring 007 is een sterk verhoogd gehalte aan PAK aanwezig. De omvang van deze sterke verontreiniging bedraagt minimaal 78,4 m3 binnen de grenzen van de onderzoekslocatie. De verontreiniging is mogelijk perceel overschrijdend.
- Ter plaatse van en rondom boring 012 is een sterk verhoogd gehalte aan zink aanwezig. De omvang van deze sterke verontreiniging bedraagt minimaal 65,5 m3 binnen de grenzen van de onderzoekslocatie. Ook deze verontreiniging is mogelijk perceel overschrijdend.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "verdacht" voor de bovengrond deels te worden aanvaard. De hypothese "onverdacht" voor de ondergrond dient deels te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

#### 04.09.03. | Conclusie

De vastgestelde bodemkwaliteit voldoet deels niet aan de beoogde bestemming. Dit geldt met name voor de spots van ernstige bodemverontreiniging met zink en PAK. Geadviseerd wordt om, toespitst op de toekomstige ontwikkeling, een procedure te volgen binnen het Besluit uniforme saneringen (BUS) om op een verantwoorde wijze de bodem geschikt te maken voor de beoogde bestemming, namelijk wonen.



## 04.10. | Water

### 04.10.01. | Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

### 04.10.02. | Beleid Waterschap Limburg

#### Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap is binnen de provincie naast de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder van het watersysteem tevens de beheerder van de waterkeringen. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zet het waterschap de koers uit voor het toekomstig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, en voldoende schoon water.

### 04.10.03. | Keur

Om haar taak uit te kunnen voeren kent het waterschap naast haar beleid de keur als regelgeving. De keur is een verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. De regels gelden voor handelingen, werkzaamheden en veranderingen die worden uitgevoerd of aangebracht in, op of in de nabijheid van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones.

Ten gevolge van de verwachte klimaatverandering zal de neerslagintensiteit toenemen. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt daarom het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er ten gevolge van de aanleg geen extra hemelwater mag worden geloosd ten opzichte van een lozing die vanaf onverhard terrein plaatsvindt.

Het lozen van hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak is op grond van de uitvoeringsregel 'lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak' dan ook alleen toegestaan als deze niet leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater. Bij een lozing als gevolg van de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient de initiatiefnemer zodanige infiltratie- en bergingsvoorzieningen te treffen dat een toename van de afvoer op het watersysteem wordt vermeden. Daarnaast moet ook altijd aan de zorgplicht worden voldaan als bepaald in artikel 3.1 van de Keur.

#### 04.10.04. |      Uitgangspunt verwerking hemelwater

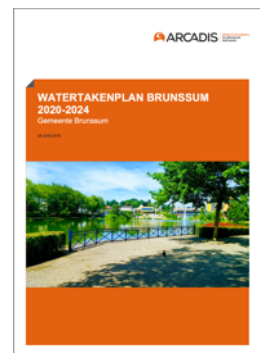
De initiatiefnemer is in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater dat op zijn perceel (en daarop staande gebouwen en verharding) valt. In het geval niet alles kan worden verwerkt, heeft de gemeente in het kader van haar hemelwaterzorgplicht (Waterwet) de taak het overtollige hemelwater te verwerken. De gemeente kan hieraan specifieke normen stellen m.b.t. de opvangplicht op particulier terrein of verwerkt eventueel zelf het (overtollige) hemelwater. Uiteindelijk mag het (overtollige) hemelwater dat niet is geïnfiltreerd conform de normen van het waterschap m.b.t. het lozen op het watersysteem (gedoseerd) aangeboden worden op het watersysteem dat door het waterschap wordt beheerd. Iedereen (particulieren, bedrijven en gemeenten) die op het watersysteem loost moet aan deze normen voldoen.

In het kader van het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) hanteert het waterschap voor de waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen een aantal toetsingspunten. Bij de realisatie van een plan dienen de beschreven stappen uit het Keur in acht genomen te worden.

#### 04.10.05. |      Gemeente Brunssum

Het klimaat is aan het veranderen en leidt tot meer extremere buien. Het (hemel) watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is.

Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de watertoets procedure doorlopen te worden. De resultaten hiervan worden uiteindelijk vastgesteld in de waterparagraaf.



#### **Hemelwater:**

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de initiatiefnemer. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt dient binnen de grenzen van het gebied verwerkt te worden. Voor (toekomstige) privé percelen ligt deze verantwoordelijkheid primair bij de (toekomstige) eigenaar/gebruiker. Dit is het uitgangspunt van de Waterwet.

De gemeente houdt bij de verwerking van hemelwater onderstaande voorkeursvolgorde aan:

- hergebruiken;
- bergen en infiltreren in de bodem of aanleg van groene daken;
- noodoverstort op oppervlaktewater of op gemeentelijk rioolstelsel vanuit berging / infiltratie-voorziening;
- lozen naar oppervlaktewater;
- geknepen lozen op de riolering.

Pas wanneer uit onderzoek blijkt dat verwerking van hemelwater binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk is mag het hemelwater worden aangesloten op de riolering. Hierbij dient de initiatiefnemer het overtollig hemelwater altijd gescheiden aan te bieden. In deze situatie wordt minimaal toegezien op een hydrologisch neutrale inpassing van de ontwikkelingen. Voor nieuwbouw en nieuwe verharding houden we dan minimaal een stand-still situatie aan. Het aangekoppeld verhard oppervlak op de riolering mag zeker niet groter worden.

**Eisen:**

Bij de watertoets dient gerekend te worden met de navolgende eisen:

- Ontwerpbui bij (directe) lozing op oppervlakte water (eis Waterschap Limburg): Berging / infiltratie eis T=100 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 80 mm in 2 uur.
- Ontwerpbui bij overige ontwikkelingen: Berging / infiltratie eis T=25 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 50 mm in 2 uur.
- Het regenwater van de ontwerpbui dient binnen 24 uur door het systeem verwerkt te zijn. Wanneer de leeglooptijd van 24 uur wordt overschreden dient een tweede ontwerpbui geborgen te kunnen worden in het systeem inclusief het restant van de eerste bui.
- Er mag geen (grondwater) overlast ontstaan richting omliggende percelen.
- Aan de berekeningen ligt een doorlatendheidsonderzoek (k-waarde bepaling) van de bodem ten grondslag.
- Voor de nazuivering van hemelwater dient een bodempassage toegepast te worden dan wel mogen er geen uitlogende materialen toegepast worden.
- Vrijkomend vuilwater (wc's, keuken e.d.) dient aangesloten te worden op het vuil/gemengd rioolstelsel van de gemeente.

**Grondwater**

De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het tegengaan van grondwateroverlast en/of – onderlast. Dit geldt ook voor funderingsproblemen.

Ondergrondse verblijfsruimten van panden, in een kelder of een souterrain, moeten volgens de bouwregelgeving waterdicht zijn. Van de perceeleigenaar verwachten wij dat hij de vereiste (waterhuishoudkundige en/of bouwkundige) maatregelen neemt om grondwaterproblemen te voorkomen of te bestrijden, voor zover deze problemen niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van een ander; particulier of overheid. Dat geldt ook voor woningen/gebouwen met diepe kelders.

Pas wanneer de perceeleigenaar zich redelijkerwijs niet kan ontdoen van het overtollig grondwater, is er een taak voor de gemeente of waterschap. Ook hier geldt dat het water dan gescheiden van het vuilwater aangeboden dient te worden.

De ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand en op de grondwaterkwaliteit zowel binnen als buiten het plangebied.

#### 04.10.06. | Onderzoek

Er is door Bureau Beijersbergen (rapport Nieuwe HWA Waterberging d.d. 23 juni 2023 – zie bijlage JJ) een rapportage watertoets opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage JJ.

#### 04.10.07. | Conclusie

Uit de rapportage is af te leiden dat binnen het plangebied het verhard oppervlak in de toekomst nauwelijks zal toenemen tegenover de huidige situatie. Het totaal van bruto verhard oppervlak komt op 4.191m<sup>2</sup> wat een toename is van 260 m<sup>2</sup> verharding (6,5%).

Vanuit de categorie ontwikkeling zonder toename van verhard oppervlak hanteert de gemeente een werknorm van 70 m<sup>3</sup> per ha op te pakken verhard oppervlak. Dit staat gelijk aan het lokaal verwerken van 7 mm neerslag. Dit resulteert in een uit te werken hydrologische neutrale oplossing van 0,4191 (ha)\*70=29,3→30 m<sup>3</sup>. Voor de uit te werken oplossing van 30 m<sup>3</sup> wordt voorgesteld een Wadi te integreren in de uitwerking van de seniorentuin aan de achterzijde.

Ten aanzien van het aspect water is dit project goed inpasbaar.

## 04.11. | Archeologie

### 04.11.01. | Toetsingskader

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 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

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

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Deze beoordeling is gedaan door Bureau RAAP uit Weesp en vastgelegd in haar rapportage 11 april 2023 met :

**Titel:** Plangebied Komeetstraat 25-29 te Brunssum, gemeente Brunssum; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) **Versie:** 11-04-2023 **Auteur:** Dr. M. Verhoeven **Projectcode:** BRKOM

**Bestandsnaam:** RAAPrap\_6407\_BRKOM\_20230411 **Autorisatie:** Drs. M. Janssens **ISSN:** 0925-6229

De gehele rapportage is opgenomen in de bijlage KK en onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing.



### 04.11.02. | Onderzoek

Het plangebied bevindt zich nabij de noordelijke en oostelijke rand van een plateauterras. Vanaf de laatste ijstijden heeft zich hierop door de wind verplaatste löss afgezet. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er in het plangebied sprake is van een zwaar verstoorde bodem, met alleen in het oosten nog restanten van de B- en/of BC-horizont van een brikgrond, onder een laag colluvium. In of direct nabij het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of vindplaatsen. De meest nabije archeologische locatie betreft de historische kern van Amstenrade. Divers onderzoek in het kader van de aanleg van de Parkstad Ring (ca. 700 m ten noorden van het plangebied) heeft resten uit diverse perioden opgeleverd, van het midden paleolithicum t/m de nieuwe tijd. Daarbij gaat het om zowel bewoning als infrastructuur.

Er geldt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen van zowel jager-verzamelaars (paleolithicum- mesolithicum) als landbouwers (neolithicum-nieuwe tijd).

### 04.11.03. | Conclusie

Vanwege de verstoorde bodem wordt er nauwelijks tot geen negatieve invloed van de inrichtingswerkzaamheden verwacht. Derhalve wordt verder archeologisch onderzoek niet zinvol geacht. Dit rapport geeft (selectie)adviezen.

De Regioarcheoloog Parkstad, mevrouw Hilde Vanneste, heeft in haar bericht van 9 mei 2023 het plangebied vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 04.12. | Niet gesprongen explosieven (NGE's)

### 04.12.01. | Aanleiding

De in de Nederlandse bodem aanwezige Conventionele Explosieven (hierna: CE) uit de Tweede Wereldoorlog vormen al jaren een wezenlijk probleem voor onze samenleving. Om risico's en stagnatie bij grondroerende werkzaamheden te voorkomen is een onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van CE noodzakelijk.

Het doel van het onderzoek is het opsporen en van CE zodat, binnen het kader van zowel de Arboveiligheid als de Openbare Orde en Veiligheid, grondroerende activiteiten door derden veilig kunnen worden uitgevoerd.

### 04.12.02. | Onderzoek



Figuur 13: Bommenkaart uitsnede Brunssum Treebeek

Op basis van de Bommenkaart van Limburg (zie uitsnede) kan geconcludeerd worden dat de locatie geen risico's op niet gesprongen explosieven bevat.

### 04.12.03. | Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat het aspect niet gesprongen explosieven geen verdere rol speelt en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### 04.13. | Duurzaamheid

Bij de realisering van de woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke, niet-uitlogende, brandwerende en duurzame (bouw)materialen. De woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting en hemelwater wordt grotendeels geïnfiltreerd op eigen terrein.

##### 04.13.01. | Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Ten behoeve van de voorgenomen bouw heeft Bureau Beijersbergen een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. De initiatiefnemer is voornemens 79 appartementen te realiseren. De appartementen zullen worden verdeeld over de voormalige kerk, nieuwbouw op de te slopen horecalocatie en woning. Voor de volledige inhoud van de m.e.r.-beoordeling wordt op deze plaats verwezen naar de rapportages in de bijlage. Hier wordt volstaan met een belichting van de belangrijkste conclusies.

- Uit deze aanmeldnotitie m.e.r. blijkt dat er met de realisatie van het plan geen belangrijke negatieve effecten worden voorzien op de omgeving of het milieu. Gelet op de kleinschaligheid van de geplande herontwikkeling worden er geen nadelige milieueffecten verwacht.
- Het doorlopen van een m.e.r. procedure en/of formele m.e.r. beoordelingsprocedure wordt niet noodzakelijk geacht. Aan het bevoegd gezag wordt geadviseerd een m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen waarin wordt afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage ofwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

## 05.| 5 Afwegingen

### 05.01.| Belangenafweging/ Relatie met de omgeving

De beoogde ontwikkeling heeft gevolgen voor de nabije woonomgeving. Zowel de toename aan bebouwing als het beoogde gebruik, heeft een zeker effect op de omgeving. Hoewel de gemeente deze effecten heeft meegewogen bij haar uitgangspunten, ligt het in de rede hier in de ruimtelijke onderbouwing nader aandacht aan te besteden. Uit de door de initiatiefnemer georganiseerde informatieavond op 15 mei 2023, waarvan de verslagen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd (zie bijlage LL), is gebleken dat het plan in de omgeving 'leeft' en emotie oproept. Dit vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Een vervolgsessie staat gepland voor 13 september a.s. Hiermee wordt zorgvuldig vorm en inhoud gegeven aan de relatie met de omgeving.

#### 05.01.01.| Bezonningsstudie

Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken.

##### *Beleid, wet- en regelgeving*

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving.

##### *Bezonningsdiagrammen*

Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, etc. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw op meerdere momenten in het jaar.

##### *Bestemmingsplan*

Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. Dit kan met een bezonningsdiagram. Hierbij wordt gekeken naar de TNO-normen en de schaduwwerking op tuinen, terrassen etc. De bruikbaarheid van deze plekken mag niet onaanvaardbaar afnemen. Ook bij de nieuwbouw zelf moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat de nieuwe tuinen, terrassen, speelplekken, openbare ruimte etc. voldoende zon moeten krijgen.

In het bestemmingsplan kan door de wijze van bestemmen van de bouwmassa's en openbare ruimte voorkomen worden dat er onaanvaardbare schaduwwerking optreedt.

Ten einde de ontwikkeling te borgen in haar omgeving, heeft bureau SATIJNplus Architecten reeds een bezonningsstudie uitgevoerd, die is bijgevoegd in bijlage MM.

## 05.02. | Overwegingen ten aanzien van de bouwmassa

De stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Brunssum worden gevolgd in dit plan. De commissie Welstand van de gemeente Brunssum deelt de visie van de architect.

De Rozenkranskerk als zaalkerk heeft karakteristieke waarde die bewaard blijft. De kerk is in de wijde omgeving zichtbaar door de rechthoekige galmgaten geopende kerktoeren. De niet-georiënteerde kerk is axiaal van opzet, met een entree en altaar gecentreerd. Het schip steekt boven de zijbeuk en narthex op en wordt zijdelings ondersteund door steunberen. De kerk opent zich op de verdieping door rechthoekige ramen, ter plaatse van het koor tot op de begane grond. Naast het koor is een sacristie geplaatst met aangrenzend een zij-altaar en kapel. De achtergevel is geheel gesloten. De totale vormgeving van de kerk is sober en doelmatig, met uitzondering van het oksaal, het altaar en de dakconstructie. Deze zijn bijzonder vormgegeven. Voor de Ringstraat blijft de bouwmassa ongewijzigd.

De herbestemming van de kerk dient de sacrale beleving en karakteristieke elementen zo veel mogelijk te respecteren. Zonder bestemming zal het behoud van de Rozenkranskerk onder druk komen te staan. De uitbreiding direct aan de kerk gelegen, dient de massa van de Rozenkranskerk te respecteren. De uitbreiding dient ten alle tijden lager dan het schip te zijn. Dit vertaalt zich in een massa van 3 bouwlagen.

De mogelijke nieuwbouw naast de Rozenkranskerk heeft voldoende afstand ten opzichte van de kerk met kerktoeren. Hiermee behoudt de kerktoeren zijn prominente aanwezigheid en wordt lucht en licht rondom de Rozenkranskerk behouden. De nieuwbouw respecteert eveneens de rooilijn van de kerk. De entree van de uitbreiding/nieuwbouw blijft de hoofdentree van de kerk.

Voldoende afstand tussen de Rozenkranskerk en de nieuwbouw voorkomt een te grote aaneenschakeling van massa's en dus korrel. Een verbinding tussen de kerk en de nieuwbouw houdt voldoende afstand ten opzichte van de toren en de rooilijn, maximaal één bouwlaag hoog en voorzien van een groendak. Het nieuwbouw volume dat via de 1 laagse verbinding in contact staat met de kerk bestaat uit 3 tot 5 bouwlagen aan de Komeetstraat en 4 tot 5 bouwlagen aan het binnen gebied (waar de Rozenhof ook aan gelegen is).

Het nieuwbouw volume is qua architectuur verder uitgewerkt. Het metselwerk van de nieuwbouw steekt af bij de kerk, maar sluit aan bij de groene omgeving met witte en bruine accenten op een gele basis, verrijkt met kolensintering als verwijzing naar het mijnverleden.

De kerk is opgebouwd uit bruin metselwerk met glas-in-lood ramen in stalen kozijnen met een betonnen kader. Het nieuwbouwvolume direct grenzend aan de kerk wordt ook opgebouwd in bruin metselwerk, maar onderscheid zich (ton-sûr-ton) in metselwerkverband en textuur. Accenten in de bouwmassa worden aangevuld met betonnen kaders en hedendaagse kozijnen.

Omwillen van een zorgvuldige overgang respecteert de nieuwbouw eveneens de naastgelegen percelen. Woning 5c zal verdwijnen en respecteert het vrije zicht vanuit de bestaande appartementen (de Rozenhof). Er is aandacht voor de korrelgrootte van de massa's in aansluiting op de wijk en de Horizonstraat. De groene wig tussen de Horizonstraat en de Komeetstraat wordt gerespecteerd.

### 05.03. | Overwegingen ten aanzien van het gebruik

De beoogde functiewijziging (van Maatschappelijk en Horeca) naar Wonen (met zorg) wordt ingegeven door het bestrijden van leegstand en bijkomende verloedering. Met deze nieuwe levensloopbestendige functie wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de verdere revitalisering en gedifferentieerde woningaanbod in de gemeente Brunssum en specifiek Treebeek. Waardoor de doorstroming in de krappe woningmarkt wordt bevorderd, De effecten op het Sociale Domein zijn evident (langer thuis wonen, voorkomen van sociaal isolement etc). Het beoogde plan bevordert ook de werkgelegenheid in en om het plangebied.



*Figuur 14: 3D weergave plan Komeetstraat*

## 06. | Uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rond grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij op andere wijze verhaal verzekerd is. De gemeente en Fivente zijn voornemens een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten over het wettelijk verplichte kostenverhaal van de ontwikkeling. Een exploitatieplan is dan niet noodzakelijk.

### 06.01. | Economische uitvoerbaarheid

Conform art. 3.1.6. f Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De beoogde ontwikkeling is een realisatie van een private partij Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. h.o.d.n Fivente. De gronden ter plaatse van de ontwikkeling komen in bezit van de initiatiefnemer. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. h.o.d.n Fivente. Waarbij Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. h.o.d.n Fivente beoogt een marktconforme middenhuur te bereiken die (deels onder) de liberalisatiegrens zal liggen. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het plan is economisch uitvoerbaar.

### 06.02. | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals bepaald in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de onderhavige ruimtelijke onderbouwing ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Limburg.

### 06.03. | Vooroverleg regio Parkstad inzake woningcontingent

Omtrent de planvorming is een aantal malen overlegd met de regio Parkstad ten aanzien van het totaal aantal te realiseren woningen. Parkstad heeft ruimte beschikbaar gesteld binnen het woningcontingent (zie bijlage CC).

### 06.04. | Vooroverleg Gemeente Brunssum

Met de gemeente Brunssum is intensief overleg gepleegd ten aanzien van de aspecten, Welstand, Bodem, Parkeren, Geluid, Kabels & Leidingen, Ecologie, Water, Archeologie, Duurzaamheid en Inspraak.

### 06.05. | Ter inzagelegging

Het ontwerpbesluit en de aanvraag omgevingsvergunning (activiteit Bouwen) worden gepubliceerd en ter inzage gelegd.

#### 06.06. | Motivering

Via een uitgebreide omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 wordt er planologisch medewerking verleend voor de ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen de instemming van het principe verzoek d.d. 24 juni 2021 en de door gemeenteraad afgegeven verklaring van geen bedenkingen.

Concluderend:

De ontwikkeling voldoet aan de vereisten van een Goede Ruimtelijke Ontwikkeling.

Hiermee past de ontwikkeling binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Alle belangen integraal afwegend kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van het woonzorgcomplex aan de Komeetstraat 25a-29 en Ringstraat 5c in Brunssum in de weg staan.

De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

## 07. | BIJLAGEN

-  AA principe verzoek Brunssum.pdf
-  BB Onderbouwing behoefte Wonen en zorg Brunssum.pdf
-  CC Brief Parkstad - W&H 20230724...Komeetstraat 27-29 te Treebeek.pdf
-  DD-1 20230818-BRU121-TOE-VKR-...stoets Komeetstraat Brunssum 2.1.pdf
-  DD-2 BIJLAGE 1 Parkeerbalans Komeetstraat 25-29 + Horizonstraat 75.pdf
-  DD-3 BIJLAGE 2-20230818-Memo parkeeronderzoek Komeetstraat 1.0.pdf
-  EE 09916-57944-03 (Rapport).pdf
-  FF NL23-648800269-55189 (002).pdf
-  GG 2023-05-11 QS Komeetstraat 25-29.pdf
-  HH MA220730.R01.V1.0.pdf
-  JJ Nieuwe-HWA waterberging Ko...ringstraat Brunssum 23062023.pdf 
-  KK RAAPrap\_6407\_BRKOM\_v2.pdf
-  LL VraagEnAntwoord20072023inclBijlagen.pdf
-  MM R4352 PRES DO 20230727 JG Rozenkranskerk - zonnenstudie.pdf
-  Tekeningsset 230823 >
  -  3D Horizonstraat 230523.jpg
  -  3D Horizonstraat achterzijde 2305023.jpg
  -  3D Horizonstraat achterzijde cour 230523.jpg
  -  3D Horizonstraat fase 1 230523.jpg
  -  3D Komeetstraat - horizonstraat 230523.jpg
  -  3D Komeetstraat noord 230523.jpg
  -  3D Komeetstraat zuid 230523.jpg
  -  3D Ringstraat 230523.jpg
  -  3D Voorlopig ontwerp - 3D view vogelvlucht 230523.jpg
  -  230801-DO\_100-situatie Nieuw-SITUATIE NIEUW (003).pdf
  -  230801-DO\_200-plattegrond NIEUW-BEGANE GROND.pdf
  -  230801-DO\_400-gevels nieuw-Voorgevel.pdf
  -  230801-DO\_401-gevels nieuw-Zijgevel Rechts.pdf
  -  230801-DO\_402-gevels nieuw-Zijgevel Links.pdf
  -  230801-DO\_403-gevels nieuw-Achtergevel.pdf
  -  230801-DO\_404-gevels nieuw-Courgegevel levensloopbest.app..pdf
  -  230801-DO\_405-gevels nieuw-Courgegevel Zorgappartementen.pdf
  -  Bestaande toestand omgevingsvergunning 01082023 >
    -  230801-DO\_010-situatie bestaand-SITUATIE BESTAAND.pdf
    -  230801-DO\_019-plattegrond bestaand-KELDER.pdf
    -  230801-DO\_020-plattegrond bestaand-BEGANE GROND.pdf
    -  230801-DO\_021-plattegrond bestaand-1e VERDIEPING - TOREN.pdf
    -  230801-DO\_022-plattegrond bestaand-DAK.pdf
    -  230801-DO\_023-plattegrond bestaand-CHALET.pdf
    -  230801-DO\_030-doorsneden bestaand-doorsneden.pdf
    -  230801-DO\_040-gevels bestaand-west-zuidgevel.pdf
    -  230801-DO\_041-gevels bestaand-noord-oostgevel.pdf