



Motivering

‘Evenwichtige toedeling van functies aan locaties’

Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum

Gemeente Brunssum



Colofon

Motivering: 'Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum'

Rapportnummer: 2025.3566

Status: Definitief

Datum: 12 mei 2026

Projectlocatie

Prins Hendriklaan 32

6441 AB Brunssum

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© mei 2026 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Projectgebied	5
1.3 Het omgevingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Gebiedsprofiel.....	8
2.3 Projectprofiel, huidige situatie projectgebied	8
HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Projectbeschrijving	10
3.3 Landschappelijke inpassing	12
HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	13
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
4.2.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)	17
4.3 Provinciaal beleid	17
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg	17
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021.....	19
4.3.3 Woondeal Limburg	21
4.4 Regionaal beleid	22
4.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	22
4.4.2 ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’	23
4.4.3 Regionaal woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034	24
4.5 Gemeentelijk beleid	25
4.5.1 Structuurvisie Brunssum 2009.....	25
4.5.2 Regionale en lokale woonvisie Parkstad Limburg, gemeente Brunssum.....	25
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving	27
5.1 Project-mer-beoordeling.....	27
5.2 Erfgoed.....	27
5.3 Beschermen van de gezondheid	29

5.4	Bodem	29
5.5	Water(systemen)	30
5.5.1	Kenmerken huidige watersysteem	32
5.6	Ecologie	33
5.6.1	Gebiedsbescherming	33
5.6.2	Soortenbescherming	34
5.7	Geluid	34
5.8	Kwaliteit van de buitenlucht	36
5.9	Geur	38
5.10	Externe veiligheid	38
5.11	Milieubelastende activiteiten	40
5.12	Niet-gesprongen explosieven	42
5.13	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	42
5.13.1	Kabels en leidingen	42
5.13.2	Hoogspanningslijnen	42
5.14	Mobiliteit	43
5.15	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	45
5.16	Trillingen	45
5.17	Energietransitie	46
5.18	Lichthinder	47
5.19	Bezonning	47
5.20	Slagschaduw	48
5.21	Windhinder	48
	HOOFDSTUK 6 Beperkingengebieden	50
	HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
	HOOFDSTUK 8 Belangenafweging en conclusie	53
8.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	53
8.2	Conclusie	53



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum is in de huidige situatie een bedrijfsgebouw aanwezig. De initiatiefnemer en tevens eigenaar van de gronden is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en op deze locatie een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 16 appartementen. Deze ontwikkeling is echter niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende planologisch-juridische kader.

Om de gewenste situatie te realiseren, dient er te worden afgeweken van de geldende planologische mogelijkheden. Hiervoor is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een afwijking van het omgevingsplan in de vorm van een 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In het kader van deze procedure dient onder andere een motivatie te worden gegeven dat er sprake is van een goede fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In onderhavig document wordt het initiatief dan ook nader gemotiveerd.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de locatie aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum en ligt binnen het perceel welke kadastraal bekend staat als gemeente Brunssum, sectie A, nummer 5341 (figuur 1). De oppervlakte van het projectgebied bedraagt 1.580 m².



Figuur 1 Projectgebied blauw omkaderd

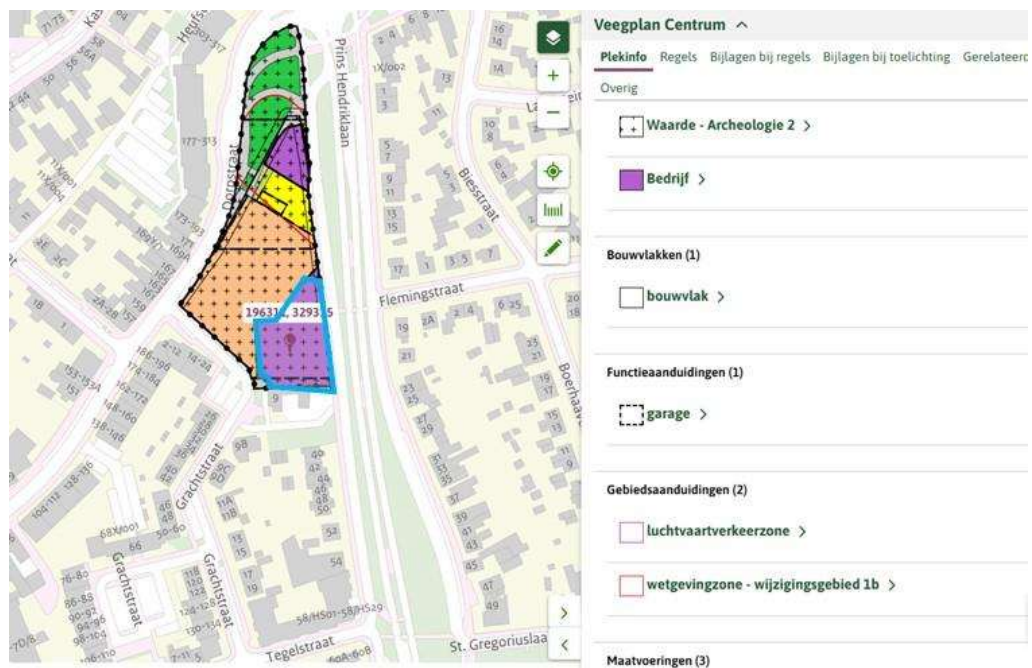


1.3

Het omgevingsplan

Voor het projectgebied is het omgevingsplan van de gemeente Brunssum geldend. Het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, aangevuld met regels van het Rijk, de zogenaamde bruidsschat. Voor het projectgebied zijn derhalve de regels zoals vastgelegd in de (voormalige) bestemmingsplannen 'Veegplan Centrum' en 'Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren' van toepassing op het projectgebied.

Conform het voormalige bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' (vastgesteld 14 april 2015) heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'garage' (figuur 2). Voor dit bedrijf is een bouwvlak opgenomen met de maatvoeringen 'Maximum bouwhoogte (m): 200' (gedeeltelijk), 'Maximum bouwhoogte (m): 210' (gedeeltelijk), 'Maximum bebouwingspercentage (%): 25' en 'Maximum aantal bouwlagen: 1'. Daarnaast heeft het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Leiding - Gas'. Tenslotte zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 1b' van toepassing.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' projectgebied blauw omkaderd

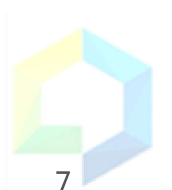
De realisatie van een nieuw appartementencomplex ten behoeve van een woonfunctie is niet rechtstreeks mogelijk conform de geldende planregels. Om de gewenste situatie mogelijk te maken is een afwijking van het Omgevingsplan van Brunssum noodzakelijk in de vorm van een vergunning(saanvraag) voor een 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit' (BOPA).

1.4

Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebiedsprofiel en de huidige situatie van het projectgebied. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid en de regelgeving. In hoofdstuk 5 is getoetst of de ontwikkeling

al dan niet effect heeft op de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 zijn de beperkingengebieden aangegeven. In hoofdstuk 7 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en hoofdstuk 8 betreft een afweging van de belangen.



HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het projectgebied bevindt zich aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum. Gelet op de ligging in het centrum zijn er in zuidelijke richting verschillende functies in de omgeving aanwezig. Er is sprake van menging van functies in de omgeving van het projectgebied, waarbij de meest voorkomende functie wonen betreft. In noordelijke, westelijke en oostelijke richting zijn voornamelijk woningen aanwezig. De aangrenzende gronden ten noorden van het projectgebied zijn in 2023 tevens bestemd voor de realisatie van een appartementencomplex.

2.3 Projectprofiel, huidige situatie projectgebied

In de huidige situatie is er ter plaatse van het projectgebied een autogarage gevestigd. Naast een kantoorgebouw en een loods (circa 180 m²) is het gehele perceel verhard ten behoeve van het parkeren van auto's (figuur 3, 4 en 5). Het terrein is volledig omheind met een hekwerk en is toegankelijk via poorten welke afgesloten kunnen worden.



Figuur 3 Luchtfoto en plattegrond van het projectgebied in de huidige situatie





Figuur 5 Projectgebied vanuit de Prins Hendriklaan



Figuur 4 Projectgebied vanuit de Grachtstraat

HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie omschreven. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing van de beoogde nieuwe appartementen toegelicht.

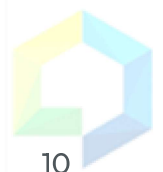
3.2 Projectbeschrijving

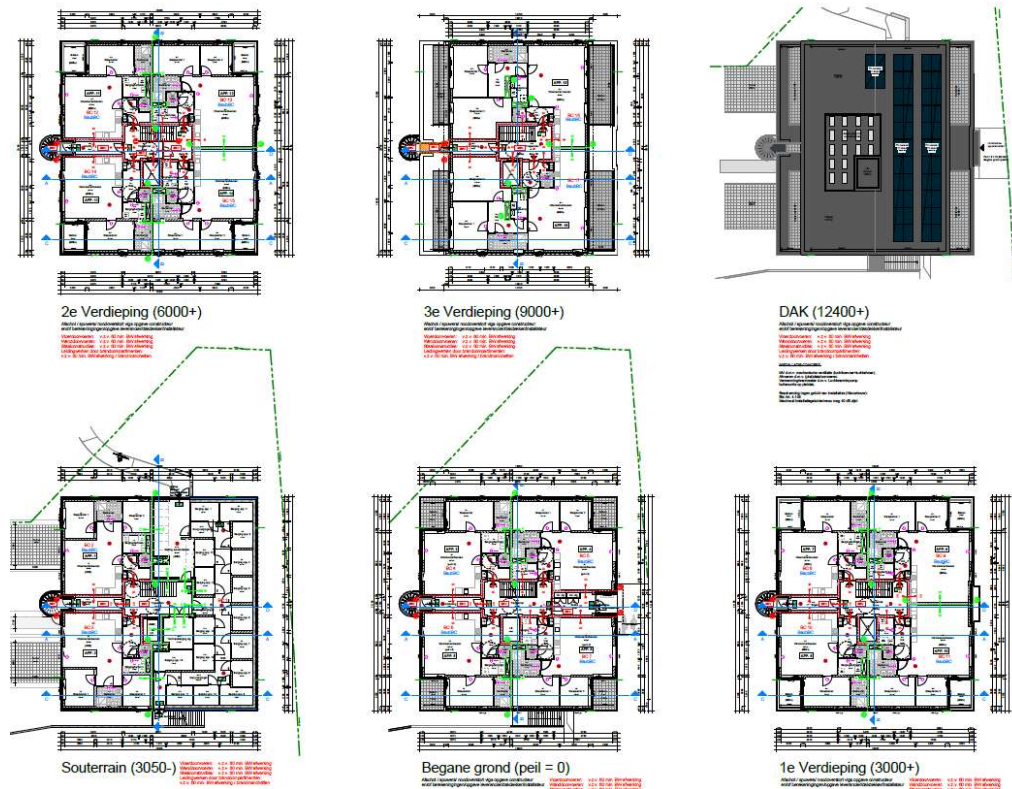
De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing geheel te slopen en een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 16 appartementen (figuur 6). In het souterrain en op de derde verdieping zullen 2 appartementen worden gerealiseerd en op de begane grond eerste en tweede verdieping zullen vier appartementen worden gerealiseerd (figuur 7). Alle appartementen zijn gelijkvloers en zijn te bereiken middels een lift (nultredenwoningen). De appartementen in het souterrain hebben een terras en de appartementen op de begane grond en op de verdiepingen worden voorzien van een balkon.

Van de in totaal 16 appartementen worden er 7 in het betaalbare koopsegment 'laag' aangeboden, 7 in het betaalbare koopsegment 'midden' en twee appartementen in het dure koopsegment. De appartementen in het lage segment hebben een oppervlakte tussen de 67 m² en 72 m² GBO. Voor de woningen in het middeldure segment bedraagt de oppervlakte tussen de 73 m² en 81 m² en voor de dure koop is dit respectievelijk 108,5 m² en 111 m².



Figuur 6 Indicatie beoogde situatie





Figuur 7 Indeling appartementencomplex

Het complex wordt lager dan het nieuwe appartementencomplex ten noorden van het projectgebied (figuur 8). Het complex wordt omringd door bestaand groen en de nieuw aan te planten groenelementen. Hierdoor wordt ook het zicht op het complex vanuit de omgeving deels weggenomen, waar in de huidige situatie zicht is op de achterzijde van de huidige bebouwing (figuur 5). Deze ontwikkeling levert dan ook een bijdrage aan een aantrekkelijker straatbeeld.



Figuur 8 Beoogde hoogte appartementencomplex i.r.t. noordelijk gelegen complex

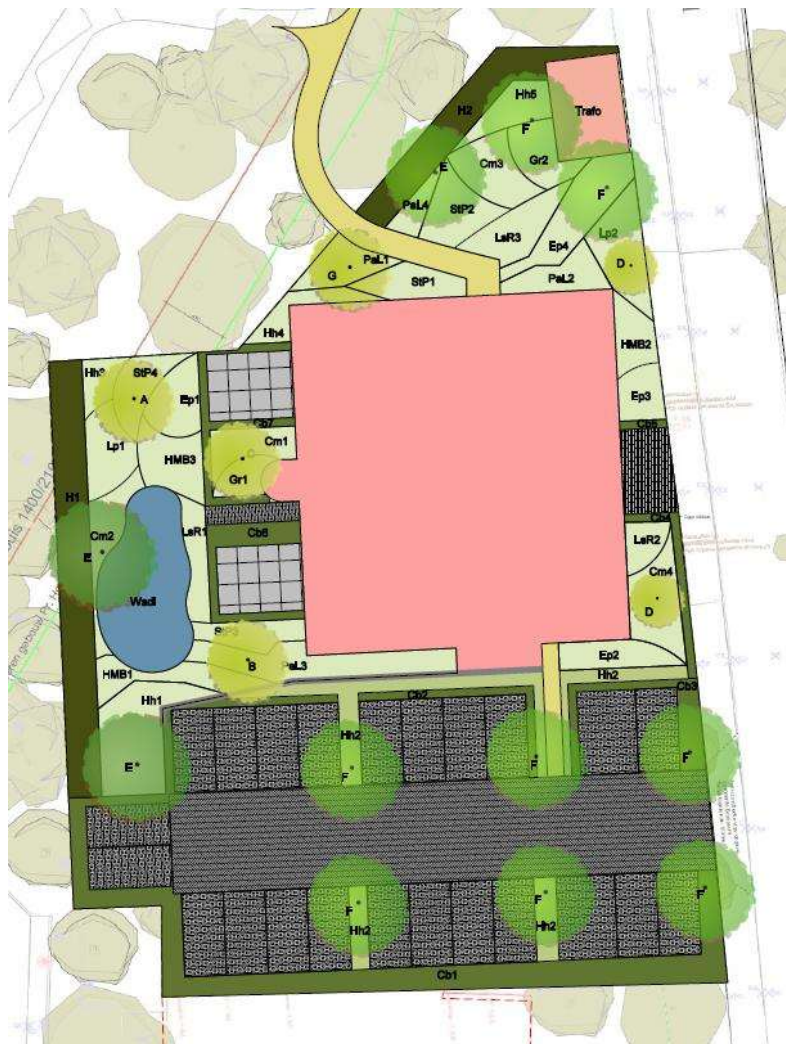
3.3

Landschappelijke inpassing

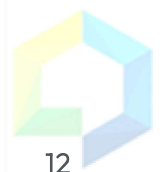
Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Het doel van de landschappelijke inpassing is om te zorgen voor een gewenste inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor groeiplaatsen, voedsel en veiligheid voor diverse soorten flora en fauna. Hieronder wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing (figuur 9). Deze landschappelijke inpassing met bijbehorend beplantingsplan is bijgevoegd als separate bijlage.

De huidige inrichting gaat uit van een groene inpassing aan alle zijden van de kavels met landschapsbomen, sierheesters, vaste planten, siergrassen, bodembedekkers en knip- en scheerhagen.

De aan te planten landschapsbomen en sierheesters zullen worden verdeel over het kavel. Als afscheiding van de voortuinen worden knip en scheerhagen aangeplant. Maar ook langs de parkeerplaatsen en weg wordt eveneens een knip- en scheerhaag aangeplant. Daarnaast wordt er een nieuwe houtsingel aangeplant. De struweelbeplanting bestaat uit diverse inheemse soorten, geheel opgebouwd uit struikvormers. De huidige en aan te planten landschapselementen voorzien in voedsel-, voortplantings- en schuilmogelijkheden voor diverse soorten fauna.



Figuur 9 Landschappelijke inpassing beoogde situatie



HOOFDSTUK 4 **4** Beleid en regelgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie/beschrijving van de doorwerking van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het projectgebied opgenomen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- a) Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- b) De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- c) Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- d) Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze van invloed is op de fysieke leefomgeving. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit de NOVI geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Vanuit de algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving zijn vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) opgesteld. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee



door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Deze instructieregels (afdeling 5.1 Bkl) gelden ook voor de omgevingsverordening, het projectbesluit en de omgevingsvergunning (artikel 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e). Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bkl en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bkl geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van het Nationaal belang 'efficiënt gebruik van de ondergrond', oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is *'een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.'*

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarbij de Laddertoets enkel noodzakelijk is wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

In dit geval is het dan ook de vraag of het hier gaat om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van een nieuw of grotere ruimtevraag is. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een



nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de huidige situatie voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met de huidige situatie.

Doorwerking projectgebied

In eerste instantie dient te worden gekeken of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval blijkt dat uit de volgende aspecten:

- In de huidige situatie heeft het projectgebied een bedrijfsbestemming. De voormalige bedrijfslocatie wordt getransformeerd ten behoeve van appartementen. Op basis van de geldende bestemming is een woonfunctie nog niet rechtstreeks toegestaan en is een afwijking van de geldende planologische mogelijkheden noodzakelijk;
- Het initiatief kan worden geschaard onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling', namelijk de 'ontwikkeling van een woningbouwlocatie';
- Met de realisatie van een complex bestaande uit 16 appartementen, wordt de ondergrens van 11 woningen overschreden;

Gelet op het voorgaande kan de ontwikkeling worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is sprake van een Ladderplichtige ontwikkeling en is een nadere behoefteonderbouwing op dit punt noodzakelijk. Deze behoefteonderbouwing bestaat conform artikel 5.129g van het Bkl uit twee onderdelen: de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte van de stedelijke ontwikkeling en de ligging (stedelijk gebied of buiten stedelijk gebied).

Behoeftte en regionale afstemming

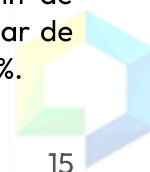
Met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand dient rekening te worden gehouden met de behoefte naar de ontwikkeling. Hiervoor is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. Voor het bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is gebruik gemaakt van het 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 – 2034' d.d. 6 januari 2025.

Bestaand stedelijk gebied

In dit geval ligt het projectgebied in het centrum van Brunssum, waarbij voor het projectgebied het (voormalige) bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' van toepassing is. Dit blijkt onder andere door de ruimtelijke structuren in de omgeving met grotendeels bebouwde percelen in de omgeving met, naast de vele woning, tevens stedelijke functies. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. Dit is in lijn met de Ladder.

Kwantitatieve behoefte

- De verwachting is dat het aantal 75-plussers in Parkstad Limburg tot 2044 met zo'n 42% tot 45% zal toenemen.
- De doelgroep alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar zal in de gemeente Brunssum naar verwachting afnemen met circa 26%, maar de doelgroep vanaf 75 jaar zal nog sterker toenemen met maar liefst 59%.



- Daarnaast zal er tot 2034 sprake zijn van een toenemende behoefte aan nultredenwoningen, zowel binnen de huur- als de koopsector.
- Op basis van de woningbehoefte is te zien dat de vraag naar nultredenwoningen tot de periode 2034 veel groter is dan het aanbod. Zo is de verwachting dat er een tekort zal zijn van circa 1.300 woningen.
- Sinds 2015 is het aantal inwoners van de Stadsregio Parkstad Limburg in totaal met afgenomen, maar is het aantal huishoudens juist gegroeid met 1.475. In 2023 is zowel het aantal inwoners als huishoudens sterker toegenomen.
- De huishoudensgroei wordt veroorzaakt door een toename van het aantal alleenstaanden in Parkstad Limburg (+12%).
- Het aandeel aan woningen in Brunssum binnen de prijsklasse €240.000 tot €355.000 (betaalbare koop laag en midden) betreft 14% van de totale voorraad;
- Voor woningen binnen de prijsklasse €355.000 tot €450.000 (dure koop) geldt dat dit 7% van de totale voorraad betreft;
- Het grootste aanbod in Brunssum betreffen koopwoningen in het lage segment (tot €240.000), namelijk 53%;

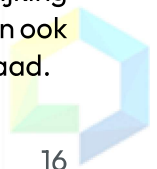
Kwalitatieve behoefte

- Vanuit de Regionale woonvisie Parkstad Limburg (paragraaf 4.5.2) is er een behoefte aan betaalbare woningen voor senioren en starters;
- In de gemeente Brunssum bestaat de woningvoorraad overwegend uit woningen uit de periode 1945-1990;
- In de gemeente Brunssum staan in vergelijking met andere gemeenten in de Parkstad regio wel meer nieuwe woningen met een bouwjaar uit 2005 of later.
- 29% van de woningen betreft appartementen en de overige 71% zijn grondgebonden woningen;
- Naar nultredenwoningen in alle prijssegmenten wordt een toenemende vraag verwacht. Hierdoor is er voor dit type een bouwopgave ondanks de verwachte huishoudensafname.
- Er ontstaat naar alle typen nultredenwoningen een behoefte. Daarnaast valt de relatief grote vraag op naar betaalbare woningtypen.

Effecten

Ontwikkelingen kunnen op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte invloed hebben op de bestaande woningvoorraad. Met de ontwikkeling zullen er in dit geval 16, voornamelijk betaalbare (laag/midden), koopappartementen gerealiseerd worden welke geschikt zijn voor diverse doelgroepen zoals senioren en starters. Dit gelet op de prijsklasse en de levensloopbestendigheid. Hierdoor worden 16 nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad waar dan ook daadwerkelijk behoefte aan is.

Herinrichting en hergebruik van bestaand stedelijk gebied waarbij wordt voorzien in zowel kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan appartementen, stuit in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet op belemmeringen. Gelet op het voorgaande heeft de ontwikkeling dan ook geen onaanvaardbare effecten op de huidige dan wel toekomstige voorraad.



4.2.4

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bal en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bal geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

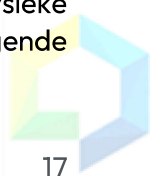
Hoofdstuk 3 Limburgse principes en algemene zonering

In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 4.3.2).

In de Limburgse Omgevingsvisie is het volgende opgenomen in het kader van het aspect 'Limburgse principes en algemene zonering' binnen het gebied 'stedelijk gebied': Behoud en versterking van de vitaliteit van de stedelijke centrumgebieden is hier het uitgangspunt. De centra zijn belangrijke ontmoetingsplaatsen. Een levendig karakter met internationale allure, een sterke menging van functies en een uitstekende bereikbaarheid zijn belangrijk. Door het transformeren van leegstaande voormalige bedrijfsbebouwing en (buiten)opslag van auto's tot een appartementencomplex wordt de vitaliteit en de kwaliteit van het gebied versterkt.

Er zijn drie hoofdpogaven opgesteld. De eerste uitdaging die wordt benoemd is het zorgen voor een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, in zowel stedelijk als landelijk gebied. De tweede uitdaging is het zorgen voor een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief een landbouwtransitie. Ten slotte wordt gekeken hoe om te kunnen en moeten gaan met veranderingen ten aanzien van het klimaat en energievoorzieningen.

Volgens de Limburgse Omgevingsvisie dient er bij nieuwe ontwikkelingen de balans worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de volgende Limburgse principes:



- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- Meer stad en meer land;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden bovengronds en ondergronds.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij voormalige en verouderde bedrijfsbebouwing plaats maakt voor een woningbouwplan. Door het slopen van de leegstaande oude bebouwing en het inrichten van een op die plek passende functie (wonen) wordt bijgedragen aan de leefbaarheid en kwaliteit in de omgeving.

De ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie, waardoor er geen sprake is van een uitbreiding van het stedelijk gebied. Er wordt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte waarbij de opwaardering van dit stukje Brunssum zorgt voor een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het initiatief sluit aan bij het concept van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde functie (wonen) is passend in het huidige karakter van de wijk met onder andere woningen. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de principes zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 5 Wonen en leefomgeving

Provinciaal belang

De provincie Limburg beschouwt alle woningbouwontwikkelingen als een provinciaal belang. Daarnaast is het een provinciaal belang dat er sprake is van een woningaanbod/ planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dat betekent dat er voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar zijn.

Opgave

De grootste opgave op de korte en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Het toevoegen van nieuwe woningen is noodzakelijk om de benodigde flexibiliteit op de woningmarkt te creëren die nodig is om vrijkomende verouderde woningen tijdelijk aan de markt te onttrekken ten behoeve van verduurzaming en het eventueel levensloopbestendig maken. Hiermee draagt het toevoegen van nieuwe woningen bij aan het weer toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad. Getalsmatig zijn er voldoende woningen en staan er nog meer dan genoeg plannen op de planning. Echter, betreffen dit niet altijd de juiste woningen en plannen.

Ambitie

De provincie faciliteert flexibiliteit op de woningmarkt en stimuleert zowel in de bestaande bouw als nieuwbouw flexibele woonvormen om de veranderende woonwensen en -behoeften van een diversere groep mensen tegemoet te komen. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, wordt er op wijk- en buurtniveau de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaves (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus.



Voor de provincie is het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal benut. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied.

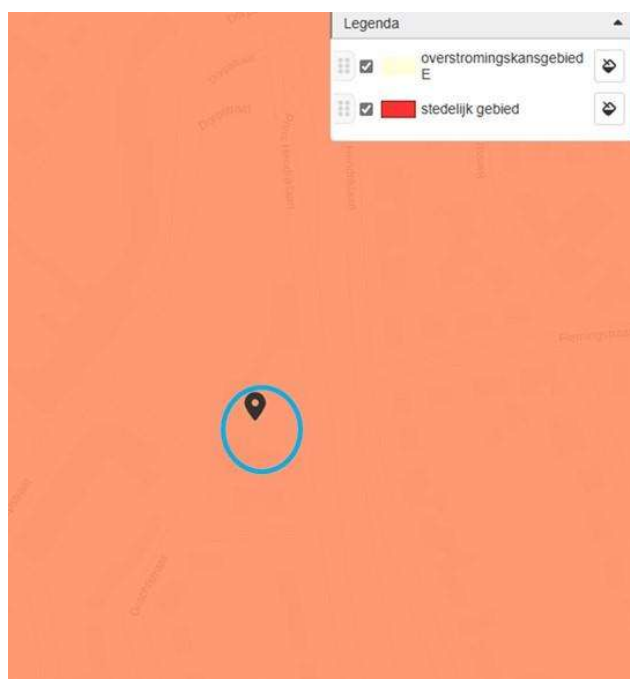
Doorwerking projectgebied

Het herontwikkelen van deze locatie waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing plaats maakt voor nieuwe appartementen, draagt bij aan de opgave en ambitie van de provincie Limburg om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. De appartementen zijn geschikt voor diverse doelgroepen zoals senioren en starters/jonge gezinnen. Zo wordt er ingezet op voorzieningen voor ouderen zoals een oplaadplaats voor scootmobielen. Door de realisatie van deze appartementen zullen bestaande grotere woningen vrijkomen waardoor de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. De locatie krijgt een nieuwe invulling met appartementen waardoor de leefbaarheid en levendigheid in de wijk verbetert en gestimuleerd wordt. Dit heeft een positief effect op de beleving in de omgeving. Met deze ontwikkeling is sprake van het vergroten van het kwalitatieve woningaanbod. De ontwikkeling is derhalve in lijn met dit hoofdstuk.

4.3.2

Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. In de Omgevingsverordening staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Conform de kaart behorende bij de verordening maakt het projectgebied deel uit van het stedelijk gebied en overstromingskansgebied E (figuur 9).



Figuur 10 Uitsnede Omgevingsverordening Limburg

In het stedelijk gebied gelden onder andere instructieregels voor het aspect wonen. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op dit aspect dient te worden getoetst aan de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 12.

Hoofdstuk 12 Wonen, werken en recreëren

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

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

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;

In de voorgaande paragraaf 4.3.1 is nader beschreven hoe rekening wordt gehouden met deze twee hoofdstukken.

- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

Uit paragraaf 4.4.1 en 4.5.2 blijkt dat de ontwikkeling aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar dit soort woningen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

Uit paragraaf 4.4.1 blijkt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De woningtoevoegingen zijn afgestemd met de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Stadsregio Parkstad Limburg en zijn toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Derhalve worden geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van de beoogde wooneenheden.

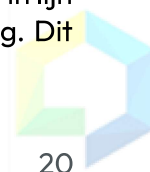
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

In de Provincie Limburg worden woningbouwplannen gemonitord met Juno. Het initiatief is toegevoegd in Juno. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

De beoogde situatie zal binnen 5 jaar na vergunningverlening worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.



4.3.3

Woondeal Limburg

De Woondeal betreft de intensivering van de samenwerking op het gebied van de Limburgse huisvestingsopgave. Dit betreft een samenwerking tussen het Rijk, de provincie Limburg, gemeenten, woningcorporaties en Waterschap Limburg.

Ten aanzien van de versnellingsopgave is deze voor de verschillende woonregio's uitgewerkt. Gedurende de periode tot 2025, wordt ingezet op een bruto toevoeging van 7.872 woningen. Voor de periode van 2025 tot en met 2030 is voorzien in een bruto plancapaciteit dan wel voornemen tot realisatie van 15.746 woningen.

Woningsegment

In de Woondeal is met betrekking tot het woningsegment opgenomen dat in Limburg wordt gestreefd naar een toevoeging van 2/3 betaalbare huur- en koopwoningen. Dat geldt ook als in de bestaande voorraad al 2/3 deel of meer betaalbaar aanwezig is. Elke gemeente neemt daarin dus verantwoordelijkheid ongeacht de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. Gemeenten in een woonregio mogen onderling verevenen, zolang de regionale nieuwbouwrealisatie aan het uitgangspunt van 2/3 betaalbaar voldoet.

Conform het bovenstaande zullen voor de periode 2025-2030 de gemeenten binnen de drie woonregio's in Limburg onderling afspraken maken over de verdeling van hun aandeel sociale huurwoningen over de gemeenten in de nieuwbouw, in afstemming met de woningcorporaties en dit inbrengen in de Regionale Woontafel en ten behoeve van de eventuele jaarlijkse actualisering van de Woondeal.

Woningtypen

Er is specifiek aandacht voor de huisvesting van aandachtsgroepen waaronder ouderen en starters. Het aantal ouderen groeit de komende jaren fors. Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. Dit is dan ook een opgave waar gemeenten in de gehele provincie voor staan.

Er is specifieke aandacht nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de behoeften van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft onder andere 170.000 nultrredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen.

Ambitie Stadsregio Parkstad Limburg

Om het woningtekort aan te pakken, de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod te reduceren, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. De Stadsregio Parkstad Limburg heeft de ambitie om in de periode 2022 – 2031 in totaal minimaal 7.500 woningen te realiseren. De minimale opgave voor Brunssum bedraagt 900 woningen.



Toetsing initiatief

In de hiervoor genoemde opgave wordt in dit plan voorzien door de realisatie van koopappartementen waarvan grotendeels in het betaalbare segment (laag/midden). Daarnaast zijn de appartementen, mede vanwege de aanwezigheid van een lift, geschikt voor senioren. De appartementen zullen voor diverse doelgroepen beschikbaar zijn door de appartementen levensloopbestendig te realiseren en doordat deze kleiner van formaat zijn zonder tuin. Hierdoor zijn de appartementen betaalbaar en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Derhalve wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de Woondeal Limburg.

4.4

Regionaal beleid

4.4.1

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een ruimtelijke visie op de woningmarkt in de regio Zuid-Limburg. De regio zet in op economische structuurversterking en daarbij hoort een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Een goed functionerende woningmarkt is de basis van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven.

Het motto in Zuid-Limburg is 'meer stad, meer land'. Een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap welke dient te worden gekoesterd. Als het gaat om het stimuleren van menselijk talent waarmee een impuls wordt gegeven aan de stedelijke en regionale economie, hebben aantrekkelijke steden de beste papieren. De aantrekkelijkste binnensteden in Zuid-Limburg, waaronder Brunssum, hebben een interessante mix aan kennis, cultuur en voorzieningen.

In het centrumstedelijk woonmilieu zijn voorzieningen een essentieel onderdeel van de kwaliteit van het gebied. Substantieel verlies van (detailhandels)voorzieningen in dit woonmilieu kan de aantrekkingskracht van dit gebied onder druk zetten. In de stedelijke woonsfeer zijn voorzieningen doorgaans redelijk aanwezig, dan wel direct nabij. Voor de stedelijke woonsfeer bestaat een (kwalitatieve) concentratieopgave. Kwalitatief gezien is intensivering van deze woonsfeer gewenst, vooral in combinatie met functiemenging. Ten aanzien van deze behoefte is voor Brunssum de stedelijke woonsfeer een kansrijke locatie.

Er wordt ingezien dat verschillende demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen invloed hebben op de woningbehoefte (zie hiervoor 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 – 2034' d.d. 6 januari 2025). De veranderende woningbehoefte mag niet leiden tot ongewenste maatschappelijke gevolgen (leegstand, minder doorstroming op de woningmarkt, waardedaling en leefbaarheidsproblemen). Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus.



Toetsing initiatief

Deze ontwikkeling sluit aan bij de regionale opgaven en ambities ten aanzien van het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu in het centrum van Brunssum. Enerzijds worden appartementen toegevoegd, wat een positief effect heeft op de levendigheid in de wijk. Het projectgebied waar momenteel een bedrijf gevestigd is, krijgt een nieuwe invulling en uitstraling welke passend is in een woonwijk.

De appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, waardoor het een toekomstbestendige ontwikkeling betreft. Gelet op de vergrijzing en het toenemende aandeel ouderen in de samenleving, is de kans op leegstand van dit soort woningen beperkt en wordt de doorstroming op de woningmarkt juist gestimuleerd. Tevens gezien er binnen elk segment en elke prijsklasse sprake is van een behoefte naar nulredenwoningen. Gelet op het voorgaande zal er dan ook geen sprake zijn van een ongewenst overschot aan woningen.

De woningtoevoegingen zijn afgestemd met de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Stadsregio Parkstad Limburg en deze zijn toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Geconcludeerd wordt dan ook dat onderhavige ontwikkeling past binnen de gestelde ambities uit de regionale structuurvisie voor wonen.

4.4.2

'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' wordt beleidsafspraken VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede woningbouwplannen losgelaten. Wanneer er sprake is van een goed woningbouwplan hoeft deze niet meer te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

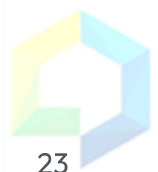
criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

In dit geval wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt op een reeds bebouwd perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is sprake van een transformatieopgave van een bebouwd perceel, waarbij een woonfunctie een passende functie is in een gebied met voornamelijk woningen. Er wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.



Criterion 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterion 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterion 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

In paragraaf 4.2.3 is aangetoond dat de ontwikkeling in lijn is met de Ladder, waarbij zowel wordt aangesloten bij de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte. Het initiatief betreft een planologisch aanvaardbare ontwikkeling.

Criterion 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van onderlinge concurrentie en overschotten op (sub)regionaal niveau. Vanuit Stadsregio Parkstad Limburg is er dan ook een akkoord voor de beoogde woningtoevoeging.

4.4.3 Regionaal woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034

Uit het regionale woonbehoefteonderzoek blijkt dat er een opwaartse beweging zichtbaar is, maar dat een trendbreuk om een langjarige inzet vraagt. De regio is geadviseerd om te sturen op het 'migratie'-scenario, waarbij uitgegaan wordt van een actueel migratiesaldo. In dit scenario wordt verwacht dat de huishoudensdaling door sterfte komende 10 jaar wordt gecompenseerd door migratie en dat het aantal huishoudens in de regio zal stijgen.

De bouw van nulredenwoningen en woningen die aantrekkelijk zijn voor specifieke doelgroepen die de regio wil aantrekken wordt gezien als no-regret. Op basis van de woningbehoefte is te zien dat de vraag naar nulredenwoningen tot de periode 2034 veel groter is dan het aanbod. Zo is de verwachting dat er een tekort zal zijn van circa 1.300 woningen. Daarnaast is de verwachting dat ook in de komende jaren het aantal ouderen in de regio zal toenemen. In alle prijsklassen, zowel in het koop- als huursegment, is er dan ook behoefte aan nulredenwoningen.

Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de opgave om te voorzien in meer nulredenwoningen gelet op de grotere vraag dan het aanbod. Gezien de verwachting dat het aandeel ouderen blijft toenemen, zal er in de toekomst geen sprake zijn van overschotten. Dit tevens gezien de appartementen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Hierdoor is de



ontwikkeling in lijn met het regionale woonbehoefteonderzoek Parkstad 2024-2034.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Brunssum 2009

De gemeente Brunssum is momenteel bezig met het opstellen van een omgevingsvisie. Tot de omgevingsvisie in werking treedt, is de structuurvisie Brunssum 2009 vigerend.

De gemeente Brunssum ziet de komende jaren een groot aantal ontwikkelingen op zich afkomen. De meest wezenlijke ontwikkeling is de vergrijzing van de bevolking die voor de hele Stadsregio Parkstad Limburg wordt verwacht. In de structuurvisie heeft de gemeente de focus gelegd op de volgende thema's:

- Versterken van woon- en leefkwaliteit;
- Versterken van de 'schone' werkgelegenheid;
- Sturen op de eigen verantwoordelijkheid.

In het centrum van Brunssum wonen relatief veel ouderen en weinig gezinnen met kinderen. Er zijn veel dure koop- en huurwoningen aanwezig. De beleidsuitgangspunten voor het centrumgebied zijn:

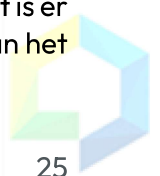
- Accent op huisvesting senioren met bijbehorende zorgvoorzieningen (zorgappartementen), maar ook goedkope huur c.q. koopwoningen voor starters/jongeren om levendigheid in centrumvoorzieningen te houden.
- Mix in prijsklassen nastreven: voor aantrekken starters/jongeren vooral goedkope koopwoningen toevoegen en gemiddelde/goedkope huurwoningen.

Met onderhavige ontwikkeling zullen 16 koopappartementen gerealiseerd worden. Het merendeel van de appartementen (14) betreffen woningen in het betaalbare koopsegment (laag/middel) en twee in het segment dure koop. Deze appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen zoals senioren maar ook voor starters/jongeren. Hierdoor wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Brunssum 2009.

4.5.2 Regionale en lokale woonvisie Parkstad Limburg, gemeente Brunssum

In de regionale woonvisie Parkstad Limburg is de lokale woonvisie voor de gemeente Brunssum 2023-2028 opgenomen. Door krapte op de woningmarkt voelen de bewoners van Stadsregio Parkstad Limburg dat het moeilijk is om een passende woning te vinden die betaalbaar is. De samenleving vergrijsst en willen langer thuis of in de buurt blijven wonen. De behoefte aan zorg is hier dan ook bovengemiddeld. In het 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 - 2034' is de woningbehoefte nader beschreven.

Het vertrekpunt van de visie is dat iedereen die in Parkstad wil wonen, een kans moet hebben op de woningmarkt om een passende woning te vinden. Denk aan jongeren die willen starten op de woningmarkt of bijvoorbeeld ouderen die graag een vervolgstap willen maken naar een woning met zorg. Daarnaast is er in de woondeal afgesproken dat het nieuwbouwprogramma zich houdt aan het realiseren van betaalbare woningen.



De beoogde appartementen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, zowel voor senioren als voor starters/kleine gezinnen. Hierdoor voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die gesteld worden voor de realisatie van nieuwe woningen en daarmee ook aan de Regionale woonvisie Parkstad Limburg. Vanuit Stadsregio Parkstad Limburg is er een akkoord voor de beoogde woningtoevoeging.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Project-mer-beoordeling

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een mer-plicht of mer-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Onderhavige ontwikkeling is opgenomen in kolom 1 van bijlage V, waarbij geen drempel is opgenomen in kolom 2 waardoor sprake is van een project-mer-beoordeling. Deze mer-beoordelingsplicht volgt uit artikel 16.43 lid 1 Omgevingswet, hoofdstuk 11 Omgevingsbesluit en bijlage V.

Doorwerking projectgebied

In dit geval kan de ontwikkeling worden onderverdeeld in categorie J11: 'Stedelijk ontwikkelproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Voor deze categorie is geen ondergrens opgenomen in kolom 3, maar geldt er in ieder geval een m.e.r.-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding (kolom 3) van een stedelijk ontwikkelproject.

Uit dit hoofdstuk (5) blijkt dat de ontwikkeling geen onevenredige negatieve effecten heeft op de fysieke leefomgeving. Met onderhavige ontwikkeling wordt een inbreidingslocatie getransformeerd. Het projectgebied waar het nieuwe appartementencomplex wordt gesitueerd, wordt ingesloten door het toekomstige complex ten noorden en de Prins Hendriklaan en Grachtstraat. De ontwikkeling is dusdanig ingekaderd, dat dit niet leidt tot een (toekomstige) grootschalig initiatief. In dit geval is dan ook geen m.e.r.-plicht aan de orde.

5.2 Erfgoed

Het beleidskader Cultureel Erfgoed (art. 5.130 lid 1 Bkl) is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving en om als instrument uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.



Cultureel erfgoed

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied, dient te worden bekeken welke mogelijkheden er zijn tot bescherming van het cultureel erfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Archeologie

Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Conform het tijdelijke Omgevingsplan van Brunssum heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (bestemmingsplan 'Veegplan Centrum'). In de planregels is opgenomen dat een onderzoeksplicht naar mogelijk aanwezige archeologische waarden verplicht is indien de bodemingreep niet meer dan 100 m² en meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt. Het tijdelijke Omgevingsplan van Brunssum bestendigt hiermee het beleid uit het beleidsplan archeologische monumentenzorg.

Toetsing initiatief

Conform de Cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Limburg is het projectgebied niet gelegen binnen een gebied met cultuurhistorische waarden.

Met onderhavige ontwikkeling vinden er bodemingrepen plaats die de ontheffingsvrije waarden overschrijden. Derhalve is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

Vanaf de oudste historische kaarten ligt het plangebied binnen de oude bewoningskern van Brunssum. Het plangebied lijkt vanaf de oudste kaarten grotendeels onbebouwd te zijn en in gebruik als grasland of boomgaard. Enkel in het zuidelijke deel van het plangebied is bebouwing zichtbaar (woonhuis met een vrijstaand bakhuisje).

Op basis van het uitgevoerde verkennende booronderzoek kan vastgesteld worden dat binnen het plangebied in situ lössafzettingen bovenop rivierafzettingen voorkomen. De top van de lössafzettingen is flink doorwerkt (bewijze de aanwezige puin- en baksteendeeltjes) en drie van de geplaatste boringen zijn ook gestuit door puin- en baksteenresten in de ondergrond. Mogelijk zijn aldaar resten van afbraak of van fundamente in de ondergrond



aanwezig die behoren bij bebouwing die op de historische kaarten opgetekend is. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen (behoudens het puin en baksteen).

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan vastgesteld worden dat de volgende verwachting geldt:

- Laag voor alle complextypes voor de periode laat paleolithicum t/m Romeinse tijd;
- Middelhoog voor off site fenomenen uit de periode middeleeuwen en nieuwe tijd;
- Hoog voor resten van bebouwing uit de periode middeleeuwen en nieuwe tijd.

De resultaten geven aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met de optie 'doorstart opgraving'. Het plangebied is in de huidige situatie namelijk nog (deels) bebouwd en verhard. De waarnemingen om de verwachting te toetsen kunnen enkel gedaan worden na de bovengrondse sloop van de bestaande bebouwing.

Bovenstaand advies is een selectieadvies welke gebaseerd is op de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. Het rapport dient te worden beoordeeld door de bevoegde overheid die hierover een selectiebesluit zal nemen.

5.3 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem, spuitzones, ligging ten opzichte van veehouderijen en externe veiligheid een belangrijke rol.

Toetsing initiatief

Uit de algehele toetsing van de fysieke leefomgevingsaspecten in het vervolg van dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling en de gezondheid hiermee niet in het geding komt.

5.4 Bodem

Het onderdeel bodem dient getoetst te worden aan de volgende paragrafen uit artikel 2.34 Bkl:

- §5.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
 - §5.1.4.5 Bodemkwaliteit;
- §5.1.4.5.1 Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie;
- §5.1.4.5.2 Nazorg (in stand houden afdekragen en tijdelijke beschermingsmaatregelen om blootstelling aan bodemverontreiniging te voorkomen);
- §5.1.4.5.3 Aanwijzing bodembeheergebieden en indeling landbodem in bodemfunctieklassen.

Toetsing initiatief

In de beoogde situatie is er sprake van een gevoeliger gebruik voor het aspect bodem. Immers is er op de locatie sprake van een autogaragebedrijf. Verder



worden er bodemwerkzaamheden uitgevoerd waarbij grond vrijkomt. Derhalve is er uit planologisch-juridisch oogpunt een bodemonderzoek benodigd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen. Het volledige rapport is opgenomen in bijlagen.

De vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en bodemvreemde lagen vormt geen directe belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Wel dient er rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een sterke verontreiniging met minerale olie op het oostelijke deel van de onderzoekslocatie. Daarnaast is eventueel op de onderzoekslocatie vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie niet overal toepasbaar.

De kwaliteit van de bodem en bodemvreemde lagen is in voldoende mate vastgesteld. Een nader (bodem)onderzoek (asbest) wordt niet noodzakelijk geacht.

Vooralsnog is er geen saneringsverplichting ten aanzien van de bodemverontreiniging met minerale olie. Gelet op de beperkte omvang van de bodemverontreiniging met minerale olie wordt geadviseerd de verontreiniging in het kader van de ontwikkeling van het terrein volledig te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker.

Indien de puinlaag op het zuidwestelijke deel van de onderzoekslocatie in het kader van de herontwikkeling van het terrein zijn functie verliest als funderingslaag, dan dient deze verwijderd en afgevoerd te worden.

Voor wat betreft de graafwerkzaamheden en het aan-/afvoeren van grond/bouwstoffen/funderingslagen dient men rekening te houden met de regels van het Besluit Activiteiten Leefomgeving en het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

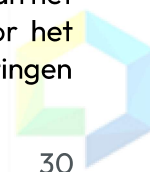
In de beoogde situatie wordt de locatie geheel gebruikt ten behoeve van een woondoeleinden. Deze functie betreft geen functie met bodemverontreiniging tot gevolg.

De bodemkwaliteit vormt daarnaast geen belemmering voor het beoogde gebruik, waarbij rekening dient te worden gehouden met het advies voor het verwijderen en afvoeren van de bodemverontreiniging met minerale olie en de puinlaag op het zuidwestelijke deel van de onderzoekslocatie.

Gelet op het voorgaande en als het advies met betrekking tot het verwijderen en aan-/afvoeren van grond in acht wordt genomen, kan worden gesteld dat er ten aanzien van het aspect bodem sprake is en blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Water(systemen)

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij een wijziging of afwijking van het planologisch regime rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.



Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid van de waterschappen die de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgen opgenomen in de waterschapsverordeningen.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het projectgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde.

Beleid Waterschap Limburg

Het beleid van het waterschap Limburg is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De speerpunten in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn onder andere:

- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren en vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en natuurlijk ingericht;
- Zuiveren van de waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Het waterschap Limburg stimuleert om nieuwe projecten waterneutraal te maken door voldoende ruimte te reserveren voor berging en afvoer van regenwater. Regenwater van daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein. Uitgangspunt hierbij is hergebruik of infiltreren in de bodem. Alleen als dit echt niet mogelijk is kan, gedoseerd, worden afgevoerd op oppervlaktewater.

Beleid watertakenplan gemeente Brunssum 2020-2024

Het Watertakenplan weergeeft de invulling van de gemeentelijke watertaken. Hierin is vastgelegd wat de gemeente wil bereiken en wat de rol van de inwoners en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater.

De omgang ten aanzien van (hemel)waterberging afkomstig van daken en/of verharding is primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer dan wel perceeleigenaar. Afstromend hemelwater dient op het eigen terrein te worden opgevangen en te worden verwerkt. Indien dit niet redelijkerwijs niet mogelijk is, zorgt de gemeente voor een geschikte voorziening voor de afvoer van het hemelwater.

Bij (ver)nieuwbouw is de initiatiefnemer gebonden aan het volgen van de Watertoets. Bij nieuwbouw dient het overtollig hemelwater gescheiden van het



afvalwater te worden afgevoerd. Inbreidings- en herstructureringsprojecten worden behandeld zoals een nieuwbouwlocatie. De gemeente Brunssum hanteert voor het bepalen van de inhoud van waterbergingen voor nieuwe ontwikkelingen een bui van 35 mm met een doorkijk van 50 mm per aangesloten verhard oppervlak.

5.5.1

Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

In het projectgebied zal geen grondwater worden onttrokken. Daarnaast zullen er geen activiteiten plaats vinden die het grondwater mogelijk kunnen vervuilen. Er worden ten aanzien van grondwater dan ook geen belemmeringen verwacht.

Oppervlaktewater

In het projectgebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en in de nieuwe situatie wordt geen oppervlaktewater gecreëerd.

Afvalwater

Het huidige afvalwater wordt middels het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd. In de beoogde situatie wordt het afvalwater eveneens afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel. In het kader van de vergunningaanvraag op basis van een concreet bouwplan wordt nader ingegaan op de afvoer van afvalwater.

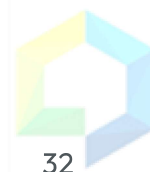
Hemelwater

Aangezien de hoeveelheid verharding en bebouwing binnen het projectgebied niet toeneemt zal de hoeveelheid te verwerken hemelwater niet toenemen. Als gevolg van het realiseren van nieuwbouw, zal het hemelwater dat op de bebouwing neerkomt worden geïnfiltreerd. Om de waterdoorlatendheid van de bodem te bepalen, is een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage.

Het grondwater bevindt zich op een diepte van meer dan 0,7 meter beneden maaiveld. De doorlatendheid is op basis van de uitgevoerde testen voldoende. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de infiltratie van schoon regenwater in de ondergrond mogelijk is. Het infiltreren zou op basis van de uitgevoerde testen ter plaatse van alle uitgevoerde testen direct in de ondiepe ondergrond moeten kunnen plaatsvinden. Een gereguleerde voeding/afvloeiing middels een wadi/grindkoffer is daarbij opportuun.

Ten behoeve van de opvang/berging van hemelwater wordt in dit geval aan de oostzijde van het nieuwe pand een wadi gerealiseerd. Deze wadi is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan zoals bijgevoegd in de bijlagen.

Conclusie



Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor de afvoer, kwaliteit of infiltratie van water.

5.6 Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Het aspect ecologie kent dan ook twee subcategorieën: Natura 2000-gebieden en (beschermde) flora en fauna.

5.6.1 Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk signficante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

In hoofdstuk 11 van het Bal is bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, lid 1, en onder e Ow verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod geldt:

1. Niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen die zijn aangewezen in een omgevingsverordening.
2. In gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Er is sprake van een algemene zorgplicht voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermisting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Toetsing initiatief

Het projectgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Brunsummerheide' en 'Geleenbeekdal' welke op een afstand van respectievelijk 1,9 en 5,7 kilometer van het projectgebied zijn gelegen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd welke is bijgevoegd in de bijlagen. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename (> 0,00 mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee wordt geconcludeerd dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling.



5.6.2

Soortenbescherming

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- Er soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal), verplicht is:

- a. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Toetsing initiatief

Aangezien er met de ontwikkeling een aantal bedrijfsgebouwen gesloopt zullen worden is het noodzakelijk een quickscan flora en fauna uit te laten voeren. Deze quickscan is bijgevoegd in de bijlagen. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

Uit de quickscan blijkt dat er mogelijke invliegopeningen zijn aangetroffen voor vleermuizen. Hierdoor is er aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren voorafgaande aan de geplande werkzaamheden. Dit aanvullend onderzoek wordt opgenomen in de voorwaardelijke verplichtingen van de omgevingsvergunning.

5.7

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect 'geluid' zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet betreffen enerzijds 'direct werkende regels' (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en anderzijds 'instructieregels' (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van 'geluid' moet worden uitgeoefend).

1. Direct werkende regels omtrent 'geluid' zijn/worden door de gemeente vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. Instructieregels omtrent 'geluid' zijn terug te vinden in het Bkl en de Provinciale omgevingsverordening.

Omdat de rijksoverheid in het kader van gezondheid en milieu mensen wil beschermen tegen geluid, zijn er voor wat betreft de verschillende situaties onder 1 en 2 in het Bkl concrete standaard- en grenswaarden vastgelegd.

Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Dit 'gemeentelijk geluidsbeleid' kan zij dan opnemen in het gemeentelijke Omgevingsplan overeenkomstig de vereisten uit de instructieregels van het Bkl.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarden toestaan als ze voldoet aan de voorwaarden die daartoe in (de artikelen 3, 5 en 8 van) het Bkl zijn opgenomen.

Tenslotte kan het bevoegd gezag in een aantal specifieke situaties ook een overschrijding van de grenswaarden toelaten. Deze specifieke situaties en de daarbij behorende randvoorwaarden zijn eveneens terug te vinden in (de artikelen 3 en 5 van) het Bkl.

Toetsing initiatief

In de beoogde situatie is er sprake van een gevoeliger gebruik voor het aspect geluid. Derhalve is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen uit het onderzoek. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

De locatie is gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van gemeentewegen waardoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Uit het onderzoek volgt dat:

- Het geluid als gevolg van gemeentewegen op meerdere appartementen hoger is dan de standaardwaarde, maar wel voldoet aan de grenswaarde. Op grond van artikel 5.78u uit het Bkl kan een bestemmingsplan geluid tot aan de grenswaarde toelaten. In onderhavige situatie lijkt voldaan te worden aan de voorwaarden die het Bkl daarvoor stelt. Gemeente Brunssum heeft (nog) geen eigen beleid aangaande de beoordeling van een geluidluwe gevel;
- Het gezamenlijke geluid op vrijwel alle appartementen hoger is dan 53 dB. Derhalve is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de gevelgeluidswering (zie onderstaand);
- Het geluid vanwege de buitendelen van de te plaatsen warmtepompen voldoet aan de eisen die gelden op grond van het Bbl;
- De plannen geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen.



Gezien het gezamenlijke geluid hoger is dan 53 dB, is een nader onderzoek gedaan naar de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Hieronder zijn de bevindingen uit het onderzoek weergegeven. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als separate bijlage.

Door toepassing van de in het rapport opgenomen bouwmaterialen is te verwachten dat:

- de karakteristieke geluidwering van een verblijfsgebied ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus 33 dB;
- de karakteristieke geluidwering van een verblijfsruimte ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus 35 dB.

Vanuit akoestisch oogpunt lijken er geen bezwaren te zijn tegen de beoogde ontwikkeling. Er blijft sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect geluid vormt voor onderhavige procedure geen belemmering.

In aanvulling op het voorgaande is tevens een berekening uitgevoerd naar de geluidabsorptie in de gemeenschappelijke verkeersruimten van het nieuw te realiseren pand. Deze berekeningen en onderzoeksresultaten zijn bijgevoegd als separate bijlage. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat aan de geldende eisen wordt voldaan, indien de plafonds van de trappenhuizen worden voorzien van akoestisch spuitwerk. Deze toepassing is enkel nodig tegen de horizontale plafonds. Indien deze maatregelen worden genomen, zijn geen belemmeringen te verwachten.

5.8 Kwaliteit van de buitenlucht

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. In Artikel 5.50 t/m 5.54 Bkl worden vervolgens de kaders gesteld waarbinnen al dan niet getoetst moet worden aan de luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag te toetsen of aan de (rijks)omgevingswaarden wordt voldaan. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (een plan is ‘NIBM’ als dat blijkt uit de NIBM-Tool, of als deze valt onder de ‘standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit’ (artikel 5.54 Bkl).).
- d. Een plan betreft een locatie waarvoor in artikel 5.52 Bkl een uitzondering is opgenomen.



Ter plaatse van de te realiseren ontwikkeling dient sprake te zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen de rijksomgevingswaarden zijn ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2)), maar gemeenten kunnen ook strengere waarden hanteren. Hiervan zijn drie varianten:

- Een scherpere norm, bijvoorbeeld voor fijnstof;
- Een resultaatsverplichting voor een rijksomgevingswaarde waar in het Bkl een inspanningsplicht voor geldt;
- Voor de lokale omgevingswaarde geldt dezelfde getalswaarde op locaties waar de rijksomgevingswaarde niet geldt.

Toetsing initiatief

De gemeente Brunssum hanteert een maximum van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2) als grenswaarden. Het projectgebied is, op basis van de concentratiekaarten van het RIVM, getoetst aan de gestelde omgevingswaarden voor fijnstof en stikstof.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Voor het projectgebied blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa $13,42 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) bedraagt. Er wordt dus voldaan aan de gestelde grenswaarden.

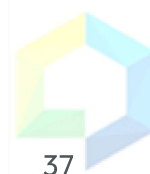
Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het projectgebied bedraagt circa $8,836 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat de hoeveelheid stikstofdioxide beneden de gestelde grenswaarden ligt.

Met onderhavige ontwikkeling wordt het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van de planontwikkeling, conform de kengetallen van het CROW geschat op gemiddeld 85,4 verkeersbewegingen per etmaal (zie paragraaf 5.14). Dit is 57,4 verkeersbewegingen per etmaal meer dan in de huidige situatie. Middels de NIBM-tool is getoetst of er sprake is van een ontwikkeling welke niet in betekenende mate is en er al dan niet een nader onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van de NIBM-tool (figuur 11) kan worden gesteld dat de bijdrage van het aantal verkeersbewegingen niet in betekenende mate is. Een nader onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		57,4
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,07
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		



Geconcludeerd wordt dat de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van het projectgebied beneden de gestelde grenswaarden ligt waardoor de kwaliteit van de buitenlucht door onderhavige ontwikkeling niet in het geding komt. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen onevenredig negatief effect op de omgeving. Hierdoor levert de luchtkwaliteit geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling.

5.9

Geur

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden. In de Omgevingswet is aangegeven dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Anderzijds dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

De geurhinder dient te worden berekend op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 van het Bkl is opgenomen welke gebouwen gedefinieerd zijn als geurgevoelig gebouw. Hieronder wordt in ieder geval een woonfunctie verstaan.

Aangezien het projectgebied in het bebouwde gebied van Brunssum ligt en er geen veehouderijen of andere functies (horeca of industrie) met geuruitstoot in de directe omgeving aanwezig zijn, vormt het aspect geur geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

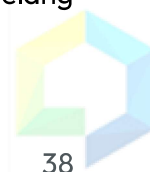
5.10

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:



- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).

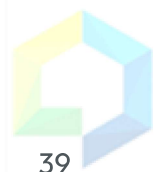
Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarbij zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Toetsing initiatief

Met behulp van de EV-Signaleringskaart (figuur 12) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen.





Figuur 12 Uitsnede kaart register externe veiligheid projectgebied rood omcirkeld

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening vallen onder de Omgevingswet.

- Risicovol transport over spoorwegen
In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen plaats. Dit aspect vormt geen hinder ten aanzien van de ontwikkeling.
- Risicovol transport over water- en autowegen
In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water- en autowegen plaats. Dit aspect vormt geen belemmering ten aanzien van de ontwikkeling.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het projectgebied is geen risicovolle inrichting aanwezig. Het projectgebied is niet gelegen binnen de risicocontour van een inrichting waardoor dit aspect geen hinder vormt ten aanzien van de ontwikkeling.

Buisleidingen

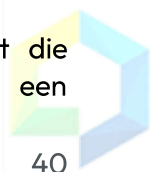
In de omgeving van het projectgebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11

Milieubelastende activiteiten

Onder een milieubelastende activiteit wordt verstaan: een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een



lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit. In het Bal worden in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van milieubelastende activiteiten benoemd en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbij behorende nevenschikte milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

De beoogde woningen betreffen geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Derhalve is toetsing aan de (gedrags-)regels niet aan de orde. Daarnaast is er bepaald of er voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig is tussen enerzijds de beoogde woningen en anderzijds functies in de omgeving.

Om een en ander hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De afstanden uit de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustig buitengebied/woonwijk'. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen heeft als doel om:

- Het al in het ruimtelijk spoor voorkomen, danwel het zoveel mogelijk beperken, van hinder en gevaar voor omliggende gevoelige objecten zoals woningen;
- Het voldoende zekerheid bieden aan bedrijven om de gewenste milieubelastende activiteit uit te voeren.

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling ligt in een woonwijk voornamelijk bestaande uit woningen en enkele kleinschalige bedrijven. In de directe omgeving van de planlocatie is een aantal bedrijven gelegen. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde richtafstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen het beoogde appartementencomplex en de grens van het bouwvlak van omliggende bedrijven.

Adres	Functie	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Dorpstraat 82	Bakkerij	10 m	152 m	Ja
Dorpstraat 80	Café	10 m	191 m	Ja
Julianastraat 6	Taxibedrijf	30 m	198 m	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan de indicatieve richtafstanden wordt voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast kan worden

verondersteld dat het woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe wooneenheden aanvaardbaar is. Dit aspect vormt geen belemmering.

5.12 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie.

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden wel de mogelijkheid om zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving.

Toetsing initiatief

Conform de VEO bommenkaart zijn er in de omgeving van het projectgebied geen niet-gesprongen explosieven gevonden. Daarnaast is het projectgebied reeds bebouwd en is daarmee de grond deels verstoord geweest. Daarom kan gesteld worden dat de locatie als niet verdacht aangemerkt kan worden.

5.13 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het projectgebied kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden.

5.13.1 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het gemeentelijk Omgevingsplan zijn normaliter geen of zeer beperkte gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen opgenomen aangaande ligging, type leiding en gebruikskennmerken. In het kader van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het echter wel belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen (al dan niet met veiligheidszone) aanwezig zijn.

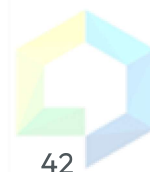
Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig. Deze zullen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmeringen vormen.

5.13.2 Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op (ontwikkelingen in) de omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

Toetsing initiatief



In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Hoogspanningslijnen vormen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmering.

5.14

Mobiliteit

Het Bkl bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is daarnaast ook een belangrijk aspect dat meeweegt in het kader van de afweging of er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor (deel)auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie en gemeentelijk beleid.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn er twee nationale belangen gericht op mobiliteit:

- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeersgeneratie

Op basis van de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden of er sprake is van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de locatie en kan worden bepaald of dit gevolgen heeft met betrekking tot de infrastructuur.

Toetsing initiatief

In de huidige situatie zijn er verkeersbewegingen afkomstig van de locatie als gevolg van het gebruik van de autogarage. Voor een autogarage wordt uitgegaan van een bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief. Voor dit bedrijf, in de rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied, dient uitgegaan te worden van gemiddeld 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. In de huidige situatie is er circa 280 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit houdt in dat er circa 28 verkeersbewegingen per etmaal afkomstig zijn van het projectgebied.

In de beoogde situatie zullen er 16 koopappartementen gerealiseerd worden met een gbo van 67 tot 111 m². Dit is onderverdeeld in 10 appartementen < 75 m², 4 appartementen van 75-100 m² en 2 appartementen >100 m². Hieruit volgt dat er in de beoogde situatie (10*4,9 + 4*5,6 + 2*7,1 =) 85,4 verkeersbewegingen afkomstig zijn per etmaal.

Voor de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen per saldo toe met (85,4 – 28 =) 57,4 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op het feit dat de



huidige infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie kan verwerken, worden er voor de beoogde situatie eveneens geen problemen verwacht. Derhalve behoeft de huidige infrastructuur geen aanpassingen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Parkeren

Op basis van gemeentelijk parkeerbeleid kan berekend worden hoeveel (extra) parkeerplaatsen er nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De gemeente Brunssum gaat uit van eigen beleid namelijk Parkeernota Brunssum 2022.

Toetsing initiatief

De cijfers van de Parkeernota Brunssum 2022 zijn gebaseerd op de gemiddelde kencijfers uit de CROW. Conform de parkeernota is het projectgebied gelegen in de rest bebouwde kom, in een matig stedelijk gebied.

Volgens de Parkeernota Brunssum 2022 gelden de volgende parkeernormen:

- Koopappartement duur: 2 pp per woning
- Koopappartement midden: 1,8 pp per woning
- Koopappartement goedkoop: 1,6 pp per woning

In deze kencijfers is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen voor bezoekers. Dat betekent dat voor het eigen gebruik van de appartementen wordt uitgegaan van een parkeernorm van respectievelijk 1,7, 1,5 en 1,3 benodigde parkeerplaatsen per woning.

Voor de appartementen geldt dat er in totaal dient te worden voorzien in $(10 \cdot 1,3 + 4 \cdot 1,5 + 2 \cdot 1,7 =) 22,4$ en daarmee afgerond 23 parkeerplaatsen. Ter plaatse van het projectgebied is voldoende ruimte om 23 parkeerplaatsen voor het eigen gebruik op eigen terrein te realiseren (figuur 13), waarmee wordt voldaan aan de norm.



Figuur 13 Situering parkeerplaatsen beoogde situatie

Voor bezoekers zijn er dan nog 0,3 parkeerplaatsen per woning noodzakelijk, wat neerkomt op $(0,3 * 16 =) 4,8$ parkeerplaatsen in totaal. De parkeerbehoefte van bezoekers wordt opgevangen door parkeermogelijkheden in de omgeving in de openbare ruimte. Aan de ventweg/parallelweg is voldoende ruimte aanwezig om extra voertuigen te laten parkeren. Het is namelijk niet wenselijk om groen binnen het projectgebied op te geven voor het creëren van parkeergelegenheid. De voorkeur vanuit de gemeente Brunssum gaat uit naar het realiseren van groen en daarom wordt in dit geval afgeweken van de parkeernorm.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het parkeeraspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.15 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Zo is het uitgangspunt dat vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten worden gehouden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever worden.

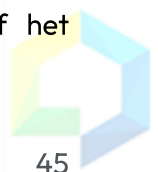
Toetsing initiatief

In het kader van onderhavige ontwikkeling vindt een afname plaats van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is het gehele perceel verhard. In de beoogde situatie zal groen aangelegd worden rondom het nieuwe appartementencomplex. Daarnaast zal de parkeerplaats gerealiseerd worden met open bestrating waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem.

Verder zullen de appartementen gasloos gerealiseerd worden en zullen zij een beter energielabel krijgen dan de huidige (verouderde) bebouwing, waarbij er in de beoogde situatie zonnepanelen worden geplaatst. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling bestand is tegen de effecten van klimaatverandering.

5.16 Trillingen

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en/of het aanpassen daarvan.



De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen;
- Een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in haar omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de voornoemde standaardwaarden voor een activiteit die trillingen genereert tot het gewenste evenwicht tussen 'beschermen' en 'benutten'.

Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling worden 16 trillinggevoelige ruimtes toegevoegd. Echter worden er geen activiteiten in de omgeving uitgevoerd waarbij trillingen gegenereerd worden. Het aspect trillingen vormt voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen.

5.17

Energietransitie

In navolging van de hogere overheden, werkt ook de gemeente in haar omgevingsplan haar visie op het gebied van energietransitie uit in regels voor haar grondgebied. Bijvoorbeeld door (al dan niet in navolging van het Rijks- en/of provinciaal beleid) regels te stellen over de aanwijzing van functies of locaties die windparken mogelijk maken of een verbod op houtstook.

De ruimte in de fysieke leefomgeving die de energietransitie vraagt, maakt dit een belangrijk onderwerp voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij deels over fysieke ingrepen bovengronds, zoals de aanleg van windmolens, zonneparken of schakelstations. Maar de energietransitie heeft ook gevolgen voor de ondergrond. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van warmtenetten, geothermie of de ondergrondse opslag van warmte voor verwarming van gebouwen.

Gemeenten dienen conform de artikelen in paragraaf 5.1.7.3 Bkl rekening te houden met de elektriciteitsvoorziening. In Bijlage XV bij het Bkl staan de van rijkswege gemarkeerde locaties voor ontwikkelingen binnen de energietransitie, maar daarnaast kunnen gemeenten zelf ook locaties reserveren voor deze doeleinden.

Toetsing initiatief

Onderhavige locatie ligt niet binnen een aangewezen gebied voor ontwikkelingen binnen de energietransitie. Daarnaast worden er, conform de noodzaak BBL/BENG, zonnepanelen toegepast. In de beoogde situatie zal er



een verbetering zijn van de energielabels, welke worden gebaseerd op de te plaatsen zonnepanelen. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.18

Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Afhankelijk van de positionering van deze verlichting en de functies in de omgeving kan er sprake zijn van lichthinder. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken:

- hinder voor de mens;
- hinder langs wegen;
- verstoring van de natuur;
- horizonvervuiling.

Voorbeelden hiervan zijn verstoring voor verkeer door het optreden van reclameverlichting, of natuurimpact als gevolg van onvoldoende duisternis. Lichthinder is dan ook een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. In het gemeentelijke omgevingsplan kan het aspect lichthinder meewegen in het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Toetsing initiatief

Aangezien geen verlichting wordt toegevoegd in of op het projectgebied is het aspect lichthinder echter niet van toepassing.

5.19

Bezinning

Voor gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is het belangrijk dat er voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw aanwezig is. Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezinning en schaduw is en blijft. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving echter geen instructieregels opgesteld, waardoor de gemeente deze regels zelf in kan vullen.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO (Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek) heeft een norm voor bezinning bepaald: De bezonningsliniaal – een eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezinning en de dagverlichting. Veel gemeenten hanteren deze TNO-norm, maar dit is niet verplicht. Een aantal gemeenten heeft haar beleid op het gebied van bezinning gebaseerd op deze norm. Zo kan een gemeente er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een onderzoek volgens deze TNO-norm in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan) op te nemen. De gemeente Brunssum heeft geen specifiek beleid ten aanzien van bezinning, waardoor de TNO-norm wordt gehanteerd.

TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;



- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Om voldoende zonlicht en schaduw te borgen kunnen gemeenten bouwregels opnemen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan). Ook behoren een omgevingsvergunningplicht en/of een meldingsplicht voor het bouwen van hoge gebouwen tot de mogelijkheden.

Toetsing initiatief

In de toekomstige situatie wordt een appartementencomplex gerealiseerd met een hoogte van 12,6 meter. Er is sprake van een ruime afstand ten opzichte van omliggende woningen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een zonnestudie uitgevoerd om de eventuele impact van schaduwwerking van de beoogde ontwikkeling bij/op omliggende woningen door het jaar heen in beeld te brengen. Deze bezonningstudie is bijgevoegd als separate bijlage. Gebleken is dat er geen sprake is van onevenredig negatieve invloed op het woongenot als gevolg van schaduwwerking ten opzichte van de bestaande situatie. Dit aspect zorgt derhalve niet voor belemmeringen.

5.20

Slagschaduw

De passerende schaduw van draaiende wieken van een windturbine kan bij zonnig weer een hinderlijk schaduweffect veroorzaken. Wanneer een windturbine met een rotordiameter van 2 meter of meer op een locatie wordt toegelaten, gelden er voor het aspect slagschaduw instructieregels (paragraaf 5.1.4.4a Bkl). Deze regels gelden alleen ter bescherming tegen slagschaduw op gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Gemeenten kunnen de regels voor slagschaduw van de windturbines en windparken op hun grondgebied aanpassen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan).

Toetsing initiatief

In de omgeving van het projectgebied zijn geen windmolens aanwezig die slagschaduw kunnen veroorzaken. Het aspect slagschaduw vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

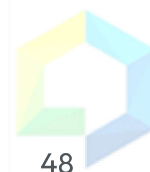
5.21

Windhinder

Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Wanneer het gemiddelde windklimaat te wensen overlaat (het waait te hard en te vaak) zullen mensen (recreatieve) plekken eerder mijden. Dit betekent dat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen afhankelijk is van het gemiddelde windklimaat.

Gemeenten kunnen de gevolgen van windhinder beperken door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan). Deze (stedenbouwkundige) oplossingen kunnen zijn:

- Voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing;
- Per locatie bekijken welke bouwhoogte toegestaan kan worden;
- Rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen.



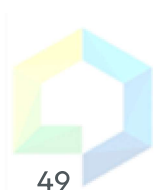
Voor het beoordelen van het windklimaat is een norm opgesteld, namelijk NEN 8100. Deze norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans (in percentage van het aantal uren per jaar). In de NEN-norm wordt aangegeven wanneer een windonderzoek nodig is:

- Ingeval van gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- Bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- Bij onbeschut gelegen gebouwen met een hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Deze normering is echter niet wettelijk verplicht, maar een gemeente kan er wel voor kiezen om hiertoe regels op te nemen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan).

Toetsing initiatief

In de nabijheid van het projectgebied is hoge bebouwing gelegen en vindt geen hele hoge nieuwbouw plaats. Derhalve is het niet aannemelijk dat er windhinder plaatsvindt. Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



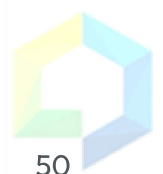
HOOFDSTUK 6 Beperkingengebieden

In een beperkingengebied gelden beperkingen voor activiteiten die de functie van een maatschappelijk belangrijk werk of object kunnen verstoren. Dit kan onder andere gaan om wegen, spoorwegen, luchthavens en waterstaatswerken. In de hoofdstukken 6 tot en met 10 van het Bal staan de voorschriften voor speciale gebieden in beheer bij het Rijk. Niet alleen het Rijk kan beperkingengebieden aanwijzen, dat geldt ook voor provincies en waterschappen.

Om de functie van het werk of object te beschermen, gelden er beperkingen in een aangewezen gebied daaromheen. Het bevoegd gezag wijst dat gebied op kaart aan. De beperkingen gelden voor activiteiten in dit gebied (het beperkingengebied). De beperkingen kunnen een vergunningplicht inhouden of bestaan uit algemene regels.

Toetsing initiatief

In onderhavig projectgebied is geen sprake van een beperkingengebied. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die op grond van deze regels aan beoordeling door het bevoegd gezag onderhevig zijn. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering.



HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een BOPA voor rekening komen van de initiatiefnemer.

7.1.2 Kostenverhaal

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

In dit geval wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal in voldoende mate geborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt aan de gemeente Brunssum voorgelegd.

7.2.1 Participatie

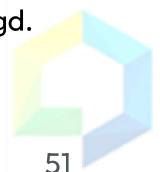
Op 5 juli 2025 heeft de initiatiefnemer een brief rond gestuurd voor een informatiemoment welke plaats heeft gevonden op 19 juli 2025. Tijdens het informatiemoment hebben de omwonenden uitleg gekregen voor het plan door middel van tekeningen/3D impressies en een mondelinge toelichting.

Bij het informatiemoment waren de omwonenden aanwezig van de Prins Hendriklaan 19 en 23 en van de Grachtstraat 9a en 9b. Tijdens de gesprekken die hier gevoerd zijn, zijn enkele vragen gesteld en beantwoord. Deze vragen gingen over de bouwhoogte, de parkeer-/verkeersdruk en de bouwperiode en zijn tijdens het moment beantwoord door de initiatiefnemer. De aanwezigen waren positief over de ontwikkeling en hebben geen bezwaar.

7.2.2 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het tijdelijke Omgevingsplan van Brunssum dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb), te worden doorlopen.

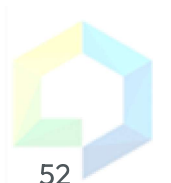
Het initiatief wordt op basis van het bindend adviesrecht (op basis van artikelen 16.15a lid b onder 1 en 16.65 van de Omgevingswet) aan de raad voorgelegd.



7.2.3

Bezwaar en Beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingediend bij rechtbank Limburg tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



HOOFDSTUK 8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Op de locatie aan de Prins Hendriklaan 32 te Brunssum is in de huidige situatie een bedrijfsgebouw aanwezig. De initiatiefnemer en tevens eigenaar van de gronden is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en op deze locatie een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 16 appartementen. Deze ontwikkeling is echter niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende planologisch-juridische kader.

Met onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan het woningtekort door de realisatie van 16 appartementen. Daarnaast wordt met de ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke ambities op het gebied van het wonen. Vanuit de omgeving zijn de geluiden positief en worden er geen belemmeringen verwacht.

Uit de toetsing van de milieuaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de 16 appartementen of de mogelijkheden voor omliggende bedrijven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat met de ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden en dat de belangen vanuit de omgeving niet geschaad worden.

8.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is. Derhalve is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

