Zienswijzennota en Nota van wijzigingen

Behorende bij (ontwerp)bestemmingsplan ‘Victoriapark’

Gemeente Brunssum
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
Vastgesteld d.d. 12 december 2023 (versie 8 november 2023)

Inhoud

1. Algemeen....3
2. Gevolgde procedure....3
3. Ingediende zienswijze....3
4. Ontvankelijkheid zienswijzen....3
5. Weergave en reactie op ingediende zienswijzen....3
6. Conclusie....5
7. Nota van wijzigingen....5

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de gebiedsontwikkeling 'Victoriapark', gelegen in het binnengebied tussen de Y-Staetes en de Kerkstraat. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van maximaal 82 nieuwe woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Er wordt 4.000 m^2 retail uit de markt onttrokken en er komt een significante toevoeging openbaar groen (+/- 6.500 m^2) in de openbare ruimte van het centrumgebied voor in de plaats. Het plangebied is grotendeels in eigendom van de gemeente Brunssum.

2. Gevolgde procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 1 augustus 2023 in het gemeenteblad (2023, 338765) en via de landelijke website www.overheid.nl[1] bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Victoriapark' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 2 augustus tot en met 12 september 2023 ter inzage ligt. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld gedurende de inzagetermijn schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende de genoemde periode van terinzagelegging beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl[2]. Daarnaast konden de stukken gedurende de openingstijden worden ingezien bij de Gemeentewinkel aan het Lindeplein 1 te Brunssum.

3. Ingediende zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Victoriapark' is één zienswijze ingediend door een eigenaar binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan (hierna te noemen: reclamant).

4. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen van reclamant is ingediend op 8 september 2023 en derhalve binnen de reactietermijn. De zienswijze is geanonimiseerd toegevoegd aan de raadsstukken.

5. Weergave en reactie op ingediende zienswijzen

De zienswijze van reclamant kan samengevat als volgt worden weergegeven:

a. Aantasting eigendomsrecht en woon- en leefklimaat

Reclamant stelt dat ze al meer dan 30 jaar ter plaatse woont en gedurende die periode met haar inmiddels overleden man ook een juwelierszaak runt, die reeds 80 jaar in de familie is. Het pand is diverse keren verbouwd en de winkel wordt nog altijd met veel plezier gerund met een vaste tevreden klantenkring. De plannen om de juwelierszaak en woning te slopen en te vervangen door een appartementencomplex is onacceptabel. Hiermee wordt het woongenot, de veiligheid en omzet van de winkel aangetast.

Reactie gemeente:

Eigendomsrecht is een recht waar zorgvuldig mee om moet worden omgegaan. Er is echter ook een groot maatschappelijk belang om het centrum aan te pakken om zo de neerwaartse spiraal te keren en te werken aan de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, meer woningen, reductie van het aantal m^2 retail en het meer groen / klimaatadaptief inrichten.

Hiervoor is een gebiedsgerichte herstructurering nodig.

De gemeenteraad heeft in september 2020 daarom unaniem een centrumvisie vastgesteld met een bijbehorend uitvoeringsprogramma. In deze visie staat centraal het werken aan een toekomstbestending centrum waarbij de nadruk ligt op drie functies, namelijk meer wonen, meer diensten en meer ontmoeten.

[1] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-338765.html
[2] planidentificatienummer: NL.IMRO.0899.BpVictoriapark-ON01

Daarbij is het behoud van aantrekkelijk en compacter winkelaanbod ook van belang. Deze functies worden continu afgezet tegen de waarden: verjongen, verduurzamen en internationaliseren. Met deze visie nam de gemeente ook afscheid van het door de tijd achterhaalde idee om van het plangebied een doorsteek met rondom winkelruimte te realiseren. Het blijft echter noodzakelijk om het gebied te ontwikkelen. Middels het realiseren van woningen waar dringend behoefte aan is, het afbouwen van vierkante meters winkelruimte en het toevoegen van groen wordt dus de doelstelling van de visie behaald.

Om de doelstelling te bereiken is een integraal plan ontwikkeld en daarvoor is ook ruimte aan de Kerkstraat noodzakelijk. Dit betekent dat een aantal panden moet wijken. Een groot deel van de panden is reeds aangekocht en een eerste deel gesloopt en ook het pand en de tuin van reclamant zijn nodig om de benodigde transformatie te kunnen realiseren.

b. Aantasting erfdienstbaarheid

Aan de achterzijde van het pand van reclamant is een toegangsweg gelegen met een gevestigde erfdienstbaarheid. Door de beoogde planvorming wordt deze erfdienstbaarheid aangetast.

Reactie gemeente:

In het kader van de eerder beoogde planvorming 'Doorsteek Centrum' waarbij het pand van reclamant in principe behouden kon blijven moest een toegangsweg gerealiseerd worden om de bereikbaarheid van de gronden van reclamant waarborgen. Thans is sprake van een nieuwe planontwikkeling waarbij, gelet op de verkaveling en het centrale 'groene' deel, de gronden van reclamant nodig zijn om de planontwikkeling te kunnen realiseren. Doordat de gronden van reclamant in de planontwikkeling worden betrokken is er straks geen noodzaak meer voor een toegangsweg en is het handhaven van een erfdienstbaarheid niet meer aan de orde.

c. Bijdrage aan levendigheid en diversiteit

Reclamant stelt dat reeds jaren op de locatie een juwelierszaak gevestigd is met een vaste en tevreden klantenkring. Hiermee wordt bijgedragen aan de levendigheid en diversiteit van het centrum.

Reactie gemeente:

De gemeente Brunssum waardeert de bijdrage van de lokale ondernemers. De levendigheid en diversiteit van het centrum hangt echter niet alleen af van een aantal ondernemers. Er moet een goede mix zijn van wonen en werken naar de eisen van deze tijd met opgaven zoals duurzaamheid, klimaatadaptatie en het terugbrengen van vierkante meters detailhandel. In de huidige stedenbouwkundige structuur van dit deel van de Kerkstraat en het achterliggend gebied kan deze opgave niet gerealiseerd worden. Er is in dit geval een grotere ingreep nodig om het centrum weer aantrekkelijk te maken voor nieuwe ondernemers en woningzoekenden. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met verplaatsers. Een verplaatsing van de juwelierszaak van reclamant blijft dan ook bespreekbaar binnen het minnelijke traject waarin met de reclamant naar een oplossing wordt gezocht.

d. Jarenlange onzekerheid, opnieuw dreiging onteigeningstraject

Reclamant geeft aan al 15 jaar lang geconfronteerd te worden met de gemeenteplannen voor het onderhavige plangebied. Dit heeft geresulteerd in diverse rechtszaken en daarmee gepaarde gaande hoge kosten. Vervolgens zijn die plannen weer ingetrokken en nu komen er weer nieuwe plannen. Dit is reclamant en haar inmiddels overleden echtgenoot niet in de koude kleren gaan zitten.

Reactie gemeente:

Ontwikkelingen nemen veel tijd in beslag en gedurende de planvorming of snel daarna kunnen de omstandigheden veranderen. Het vorige plan om een doorsteek met meer winkelruimte te realiseren bleek uiteindelijk niet meer haalbaar. Gelet op de eerder weergegeven opgaven is nietsdoen geen optie. Dit leidt alleen maar tot meer leegstand en verloedering en dat biedt voor de gevestigde ondernemers ook geen toekomstperspectief meer. Leegloop van het centrum leidt immers ook tot minder klanten voor de zittende

ondernemers. Transformatie is dan ook noodzakelijk om het centrum weer aantrekkelijk en levendig te maken. Met het onderhavige plan kan gevolg worden gegeven aan de urgente woningbehoefte met bijbehorende parkeervoorzieningen, de opgaven in het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie (vergroening) en het noodzakelijk terugbrengen van vierkante meters detailhandel. De gemeente is met de reclamant in gesprek om via minnelijke weg tot een goede oplossing te komen.

e. Behoefte aan groen

Reclamant betwist dat er behoefte is aan meer groen in het centrum. Er zijn immers reeds voldoende groenvoorzieningen in de nabije omgeving zoals het Vijverpark, het Schutterspark en de Brunssumerheide.

Reactie gemeente:

De beoogde ontwikkeling omvat een totaalpakket aan behoeften / beleidsmatige wensen en opgaven. Het realiseren van meer groen is slechts één van de doelstellingen. Wel is groen essentieel in het kader van klimaatadaptie (waaronder hittestress) en de waterbergende opgave. Daarnaast is een centrumgebied heden ten dage meer dan een alleen een versteend winkelgebied. Beleving speelt een steeds grotere rol en vergroenen is een belangrijke randvoorwaarde daarvoor. Er zijn plannen om het nabijgelegen Vijverpark te verbinden met het centrum, zodat een mooie 'groene' wandelroute ontstaat waarbij in het centrum gebruik kan worden gemaakt van de ter plaatse gelegen horeca en winkels (levendigheid) en het Vijverpark juist ruimte biedt voor enerzijds rust en bij het park passende kleinschalige ontmoetingsactiviteiten.

Het Schutterspark en de Brunssummerheide zijn verder van het centrum gelegen en hebben ook een andere functie, namelijk het realiseren en behouden van de natuurdoelstellingen en recreatie (meer intensief ter plaatse van Schutterspark en extensief ter plaatse van de Brunssummerheide).

6. Conclusie

In de voorgaande paragraaf is de ingediende zienswijze samengevat en inhoudelijk behandeld. De zienswijzen van reclamant heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan en wordt dan ook ongegrond verklaard.

7. Nota van wijzigingen

Ambtshalve zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de navolgende aanpassingen voorgesteld:

- Ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied aan de Kerkstraat (zie kaart onder kopje 'Verbeelding') wordt ook wonen op de begane grond toegestaan en dit is verwerkt in de regels.
- Ter plaatse van dit noordelijke deel van het plangebied wordt geen detailhandel meer toegestaan ter plaatse van de panden die reeds eigendom zijn van de gemeente, e.e.a. zoals weergegeven op het kaartje onder het kopje 'Verbeelding' en opgenomen in de regels.
- In de regels worden verder enkele administratieve aanpassingen gedaan in de vorm van het herstellen van een tweetal verwijzingen en een tekstuele verduidelijking met betrekking tot de hoogte van bouwlagen.
- De nieuwe begrippen uit het facetbestemmingsplan 'Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren' zijn opgenomen in de begrippen van onderhavig bestemmingsplan.
- Daarnaast wordt de parkeerregeling aangepast aan het vastgestelde parkeerbeleid en de uitkomsten van het parkeeronderzoek (bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan).
- Op 6 november 2023 heeft een landelijke update plaatsgevonden van de AERIUS-calculator. De AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase zijn derhalve geactualiseerd en de daarbij behorende notitie is aangepast. Uit de actualisatie blijkt dat er nog steeds geen stikstofoverschrijding is tijdens de gebruiks- en bouwfase. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet gebruik gemaakt worden van de meest recente AERIUS-calculator. De verwachting is niet dat er vóór 12 december 2023 nog een update plaats zal vinden.

De vertaalslag in het bestemmingsplan is als volgt.

<u>Planregels</u>

In de tweede kolom zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (eerste kolom) weergegeven.

Artikel 1 Begrippen (ontwerpbestemmingsplan)	**Artikel 1 Begrippen (vastgesteld bestemmingsplan)**
Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.	**Gewijzigd:** Woning: Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor en gelet op de aanwezigheid van alle wezenlijke voorzieningen geschikt is voor de huisvesting van één huishouden. **Toegevoegd:** - Hospita verhuur: een situatie waarbij door de rechthebbende – die tevens zelf bewoner van de woning is - onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd voor bewoning tot een maximum van 2 personen naast het huishouden van de hoofdbewoner. - Kamerbewoning: de bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van één of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een natte cel, toiletruimte en een opstelplaats voor een keuken en waarbij geen sprake is van hospita-verhuur. - Onzelfstandige woonruimte: woonruimte in een woning die niet zelfstandig door een huishouden kan worden bewoond, omdat men afhankelijk is van een of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Tot de wezenlijke voorzieningen behoren de natte cel, toiletruimte en opstelplaats voor een keuken. - Woningsplitsing: het feitelijk opdelen van een bestaand bouwwerk in separate zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, waarbij het bestaande bouwwerk al dan niet wordt gesplitst in appartementsrechten en/ of een wijziging van de kadastrale registratie.
Artikel 4.1.1 Doeleinden (ontwerp-bestemmingsplan)	**Artikel 4.1.1 Doeleinden (vastgesteld bestemmingsplan)**
De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: **Sub b.** wonen op de begane grond, uitgezonderd aan de zijde van de Kerkstraat; **Sub e.**	De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: **Sub b.** wonen op de begane grond, met dien verstande dat dit aan de zijde van de Kerkstraat alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 2'; **Sub e.**

uitsluitend voor zover gesitueerd aan en georiënteerd op de Kerkstraat of Schiffelerstraat: 1. tevens voor detailhandel, met uitzondering van supermarkten, uitsluitend op de begane grond; 2. tevens voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de begane grond; 3. maatschappelijke voorzieningen; **Sub m.** terrassen, uitsluitend direct grenzend aan en ten behoeve van horeca als bedoeld onder b en e ;	uitsluitend voor zover gesitueerd aan en georiënteerd op de Kerkstraat of Schiffelerstraat: 1. tevens voor detailhandel op de begane grond, met dien verstande dat: • supermarkten niet zijn toegestaan; • geen detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'; 2. tevens voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de begane grond; 3. maatschappelijke voorzieningen; **Sub m.** terrassen, uitsluitend direct grenzend aan en ten behoeve van horeca als bedoeld onder c, d en h;
Artikel 4.2.2 Hoofdgebouwen (ontwerp-bestemmingsplan)	**Artikel 4.2.2 Hoofdgebouwen (vastgesteld bestemmingsplan)**
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: **Sub j.** de eerste bouwlaag heeft een hoogte van maximaal 3,2 meter indien het een woning betreft, in andere gevallen heeft een bouwlaag een hoogte van maximaal 4,5 meter.	Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: **Sub j.** een bouwlaag heeft een hoogte van maximaal 3,2 meter, met dien verstande dat de eerste bouwlaag een hoogte van maximaal 4,5 meter mag hebben, indien het geen woning betreft.
Artikel 4.4.3 Afwijking toestaan extra bouwlaag (ontwerpbestemmingsplan)	**Artikel 4.4.3 Afwijking toestaan extra bouwlaag (vastgesteld bestemmingsplan)**
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van artikel 4.2.2 onder h en het realiseren van één extra bouwlaag en incidenteel nog een tweede extra bouwlaag als setback toestaan, mits: **Sub e.** ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' maximaal één extra bouwlaag wordt toegestaan;	Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van artikel 4.2.2 onder h en het realiseren van één extra bouwlaag en incidenteel nog een tweede extra bouwlaag als setback toestaan, mits: **Sub e.** ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' maximaal één extra bouwlaag wordt toegestaan;
Artikel 8.4 Parkeren (ontwerpbestemmingsplan)	**Artikel 8.4 Parkeren (vastgesteld bestemmingsplan)**
Sub c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning maximaal 25% afwijken van het bepaalde onder a en b, mits: 1. wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde norm niet haalbaar is;	**Sub c.** Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b, mits: 1. wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde norm niet haalbaar is;

2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.	2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.

Verbeelding

Ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied aan de Kerkstraat worden de aanduidingen 'specifieke vorm van centrum - 2' en 'detailhandel uitgesloten' toegevoegd.

De eerstgenoemde aanduiding geldt voor het hierna opgelichte deel op het navolgende kaartje en de tweede aanduiding geldt binnen dat opgelichte deel alleen voor het deel dat binnen het blauwe kader valt (gemeentelijke eigendommen).



Figuur 1 Aanpassingen verbeelding

Plantoelichting

- De geactualiseerde nota 'Aerius-berekening stikstofdepositie' is verwerkt in paragraaf 4.9.1 van de toelichting.
- In hoofdstuk 5.4.3 'Bestemming Centrum – 2' is opgenomen dat in het noordelijke deel van het plangebied aan de Kerkstraat wonen op de begane grond is toegestaan.
- Paragraaf 7.2 en 7.3 zijn aangevuld met informatie over de gevoerde procedure.

Bijlagen toelichting

De eerder gemaakte AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase en de daarbij behorende notitie zijn geactualiseerd en daarmee wordt bijlage 6 van de toelichting vervangen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 12 december 2023.

De griffier, De voorzitter,