Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 18 april 2023
Registratiekenmerk	: 202251443
Gemeentebladnr.	: 2023/24
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller	: Patricia Rompen
Bereikbaar onder	: patricia.rompen@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jaimy Dijk, van
Raadsvergadering d.d.	: 12 juni 2023
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Raadhuisstraat.

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Het bestemmingsplan Raadhuisstraat heeft betrekking op de herinrichting van een thans braakliggend terrein dat is gelegen in het centrumgebied van Brunssum. Het terrein is gelegen in het westelijke gedeelte van het centrumgebied van Brunssum, en is ingesloten door bestaande woningen aan de Raadhuisstraat, Dorpstraat en Schinkelstraat/Hokkelenbergstraat. Op het terrein waren voorheen de sporthal 'Brunnahal' en basisschool 'De Trampoline' gevestigd.

Het voornemen is om samen met Wonen Limburg Accent op deze gronden 52 woningen te realiseren, waarvan 22 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 30 gestapelde huurwoningen, met alle bijbehorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen en infrastructurele voorzieningen. Met de inrichting van de openbare ruimte en door het aanleggen van een park, wordt in het plangebied een inclusieve, gezonde en veilige samenleving nagestreefd, door de omgeving de gelegenheid te bieden en uit te nodigen tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.

Op 26 juli 2022 heeft het college ingestemd met het opstarten van de bestemmingsplan procedure in lijn met het unaniem genomen raadsbesluit d.d. 28 september 2021 waarin is besloten om in te stemmen met het opstarten van een ontwerpprocedure bestemmingsplan. Deze procedure is doorlopen en thans dient een besluit genomen te worden over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd waardoor het college het plangebied archeologisch heeft kunnen vrijgeven.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' geldt voor de locatie op dit moment de bestemming 'Gemengd', maar is ook voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het voor het college van Burgemeester en Wethouders mogelijk om de huidige bestemming 'Gemengd' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Tuin', en 'Verkeer' ten behoeve van het realiseren van maximaal 38 grondgebonden woningen, met bijbehorende voorzieningen. Daarmee kan slechts voor een deel van de huidige ontwikkeling worden voorzien. Gelet hierop dient ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het ontwerpbestemmingsplan, voorzien van diverse uitgevoerde onderzoeken zoals een onderzoek naar stikstof en een quickscan flora en fauna, heeft met ingang van 15 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in het document 'Zienswijzennota en Nota van Wijzigingen' van antwoord voorzien. Vier zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het plan, één

zienswijze leidt tot een beperkte wijziging van het plan. De maximaal toegestane hoogte van lichtmasten is namelijk bijgesteld.

Het plan voorziet in goede ruimtelijke ordening en er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen. De volgende stap is het nemen van een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridische kader om de gewenste ontwikkelingen, bestaande uit de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen aan de Raadhuisstraat, mogelijk te maken. In 2008 is het Masterplan Brunssum Centrum door de gemeenteraad vastgesteld, daarin zijn meerdere deelgebieden opgenomen. Een van de deelgebieden betrof een nieuwe multifunctionele accommodatie (brede school) in het centrum. Hierdoor konden de oorspronkelijke bouwwerken op de locatie Raadhuisstraat/Dorpstraat worden gesloopt waardoor woningbouwontwikkeling hier mogelijk zou worden (ander deelgebied binnen Masterplan Centrum).

b. Kaders

1. *eerdere besluitvorming*
   - **28 september 2021**: Gemeenteraad heeft unaniem zonder wensen en / of bedenkingen, ingestemd met de verkoop van de gronden benodigd voor de realisatie van woningbouw en besloten tot het opstarten van de voor deze ontwikkeling benodigde bestemmingsplan procedure.
   - **26 juli 2022**: Collegebesluit instemming met ontwerpbestemmingsplan en start bestemmingsplanprocedure en opstarten hogere grenswaardenprocedure.
   - **26 juli 2022**: RIB waarin is geïnformeerd over de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling en de daarvoor benodigde bestemmingsplan procedure. Daarin is aangegeven dat het plan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.
   - **28 februari 2023**: RIB waarin is geïnformeerd over de lopende bestemmingsplanprocedure.

2. *traject tot dusverre*
   - **28 april 2022**: inloopbijeenkomst. Omwonenden konden impressies van de stedenbouwkundige invulling bekijken, vragen stellen en opmerkingen maken. In paragraaf 6.3.2 van de plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.
   - **20 mei 2022**: vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening van het voornemen van de gemeente Brunssum om een bestemmingsplan voor te bereiden voor de plannen aan de Raadhuisstraat. Bekend gemaakt in het gemeenteblad en via www.overheid.nl. Er bestond binnen deze termijn geen mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen noch zijn er stukken ter inzage gelegd.
   - **Q2/Q3 2022**: in het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg gevoerd met de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De ontvangen reacties hebben geen aanleiding gegeven het plan te wijzigen.
   - **14 september 2022**: in het gemeenteblad en via de landelijke website www.overheid.nl bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Raadhuisstraat’ ter inzage ligt.
   - **15 september t/m 27 oktober 2022**: ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan. Indienen zienswijzen mogen voor een ieder. Tevens is een petitie aangetekend. De petitie is d.d. 9 november 2022 in een overleg besproken. In dit overleg is toegelicht welke procedure doorlopen wordt en waarom woningbouw op deze locatie voorzien is. In het overleg werden zorgen geuit over eventuele schades ten gevolge van bouwactiviteiten. Hierover hebben we nadere afspraken gemaakt, er zullen onder meer 0-metingen worden uitgevoerd voor de start van de werkzaamheden. Voorts is de petitie als zienswijze aangemerkt en in de Zienswijzennota, net als de overige ingediende zienswijzen, van antwoord voorzien.

3. *rol/ bevoegdheden college van B en W*
   - Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.
   - De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen (artikel 3.1 Wro). In de toelichting wordt uitvoerig ingegaan op het juridische kader van het bestemmingsplan.

4. *algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)*
   - 2008: **Masterplan Centrum Brunssum** vastgesteld door de gemeenteraad. De locatie is daarin als deelgebied opgenomen en voorzien voor woningbouwontwikkeling.
   - 14 april 2015: Vaststelling **bestemmingsplan 'Veegplan Centrum'**. In dit bestemmingsplan is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

5. *past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?*
   Het plan past binnen het coalitieprogramma en draagt bij aan realiseren van passende en betaalbare woonruimte voor iedereen, als onderdeel van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Het project in de uitvoeringsagenda opgenomen.

6. *relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen*
   De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van voorliggend bestemmingsplannen en de daarvoor uitvoerde onderzoeken zijn gedekt op het taakveld XT-81, product 810001-bestemmingsplannen.

   Het vaststellen van een exploitatieplan zoals de Wet ruimtelijke ordening vereist bij de vaststelling van een bestemmingsplan, is verplicht tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Het plangebied is in eigendom van de gemeente Brunssum. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, door een anterieure overeenkomst te sluiten met Wonen Limburg Accent en de exploitatiekosten te verdisconteren in de verkoopprijs. Gezien het voorgaande kan dus worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7. *Communicatie*
   De vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit besluit zo spoedig mogelijk na besluitvorming bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Na de bekendmaking kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

   Gedurende de beroepstermijn kan tegen het raadsbesluit beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Dit kan ook betrekking hebben op de wijzigingen die de raad in het plan bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan heeft aangebracht.

   Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking behoudens een schorsingsverzoek bij de Raad van State.

c. <u>Argumenten en overwegingen</u>
Het bestemmingsplan bestaat uit een drietal onderdelen:
- Verbeelding: dit betreft de kaart met alle bestemmingen en aanduidingen. Deze is juridisch bindend.
- Regels: dit zijn de juridisch bindende voorschriften waaraan bijvoorbeeld een te verlenen omgevingsvergunning wordt getoetst.
- Toelichting: bedoeld om hetgeen in de kaart en de voorschriften is bepaald, nader te duiden. Hieraan kunnen externen geen juridische rechten ontlenen en is louter bedoeld ter inkleuring van het juridisch kader.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn een vijftal zienswijzen ingediend. Een zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan; de toegestane hoogte van de lichtmasten is teruggebracht van 9 meter naar 4 meter. De overige zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar het bijgevoegde Zienswijzenverslag.

Voorgesteld wordt om het plan gewijzigd vast te stellen. Welke wijzigingen worden doorgevoerd is in de Nota van wijzigingen opgenomen. In hoofdzaak zijn de volgende aanvullingen / wijzigingen doorgevoerd:

- In aanvulling op de quickscan flora en fauna is door NIPA nader onderzoek uitgevoerd. Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat op het terrein opstallen aanwezig zijn die potentieel geschikt zijn voor vleermuizen. Op het terrein staan een 3-tal schuurtjes. In 2 van de 3 schuurtjes zijn uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. De schuurtjes zijn als mogelijke kraamverblijfplaats, paarverblijfsplaats of zomerverblijfplaats geschikt, maar als winterverblijfplaats uit te sluiten. Gelet hierop dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden, hiertoe hebben wij reeds opdracht verleend. Dit onderzoek zal in de periode mei-september 2023 worden uitgevoerd door een ter zake deskundig bureau. Op de locatie waar de betreffende schuurtjes staan is naast een taludvorming parkeren en een keermogelijkheid voor verkeer gepland. De insteek is om de schuurtjes te verwijderen, het bestemmingsplan blijft echter uitvoerbaar wanneer deze schuurtjes vooralsnog niet gesloopt kunnen worden. Teneinde aan de parkeerbehoefte te voldoen is op een deel van de bestemming ‘Groen’ een aanduiding ‘parkeerterrein’ toegevoegd waar 6 parkeerplaatsen als alternatief gesitueerd zouden kunnen worden.

- Gelet op het nader uit te voeren vleermuizenonderzoek is een sloopvergunningsplicht opgenomen in het bestemmingsplan. Deze plicht zorgt ervoor dat de opstallen pas gesloopt kunnen wanneer uit nader vleermuizen onderzoek blijkt dat daarin geen vleermuizen verblijven of wel daartoe een ontheffing is afgegeven door de Provincie Limburg.

- Gelet op het feit dat het gebied archeologisch vrijgegeven kan worden is de dubbelbestemming ten behoeve van archeologie niet meer nodig en derhalve verwijderd.

- Na afloop van de zienswijzentermijn, op 2 november 2022, heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over stikstof. Deze uitspraak heeft tot gevolg dat er geen vrijstelling meer geldt voor stikstof die in de bouwfase vrijkomt. Gelet daarop dient ook naar stikstof in de bouwfase gekeken dient te worden. Gezien deze uitspraak is nader onderzoek uitgevoerd naar stikstof voor het onderhavige woningbouwplan. Om dit onderzoek adequaat uit te kunnen voeren is de Aerius-calculator nodig. Deze kwam pas eind januari 2023 uit. Vervolgens is een Notitie beoordeling stikstof Raadhuisstraat opgesteld door Pouderoyen Tonnaer. Daaruit blijkt dat voor de bouwfase en de gebruiksfase geen overschrijding is gebleken van de toegestane normen.

Ten behoeve van het plan is d.d. 5 april 2023 een besluit hogere grenswaarden genomen. Het besluit hogere grenswaarden is genomen en zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan bekend worden gemaakt, waarna rechtsmiddelen daartegen kunnen worden aangewend.

Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en kan daarom worden vastgesteld.

d. Opties en keuze
Wanneer geen bestemmingsplan wordt vastgesteld dan is geen woningbouw mogelijk op de wijze zoals thans gepland op de betreffende locatie. Dit is niet wenselijk. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op het door de raad d.d. 28 september 2021 genomen raadsbesluit waarin is besloten om in te stemmen met het opstarten van een ontwerpprocedure bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om het plan vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2023/24
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202251443

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2023/24;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 april 2023, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 Wet op de ruimtelijke ordening stellen wij voor om:

1. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en onderdeel c van de zienswijze van reclamant 4 gegrond te verklaren conform de Zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Raadhuisstraat', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899-BpRaadhuisstraat-VA01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de planregels, de plantoelichting en bijlagen bij de toelichting, conform de Nota van wijzigingen gewijzigd digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en DKK d.d. 22 december 2021;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 2. genoemde bestemmingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0899-BpRaadhuisstraat-VG01, verbeelding, planstatus vastgesteld, juni 2023, evenals de analoge versie van de regels en toelichting, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal niet aan de orde is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 juni 2023

De Raad vernoemd,

Voorzitter Griffier