Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 9 mei 2023
Registratiekenmerk	: 202272095
Gemeentebladnr.	: 2023/21
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller	: Ellen Aarts / Patricia Rompen / Bryan Dinjens
Bereikbaar onder	: bryan.dinjens@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jaimy Dijk, van
Raadsvergadering d.d.	: 12 juni 2023
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**
   Raadsvoorstel (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van herontwikkeling Rumpenerstraat 6-8d.

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Vastgoed Beleggingscentrum (VBC) BV is voornemens om 11 appartementen te realiseren op de locatie Rumpenerstraat 6-8d (voormalige Bristol pand). De huidige bebouwing zal worden gesloopt en zal worden vervangen door nieuwbouw.

Het bouwplan past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Centrum 1e herziening', zoals vastgesteld door uw raad op 14 april 2015. De gronden zijn binnen dit plan bestemd tot 'Gemengd-2'. Tevens is de (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht.

Bovengenoemd bestemmingsplan bevat geen toereikende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om aan het bouwplan planologische medewerking te verlenen. Ook op grond van de kruimelgevallenregeling (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 van Bijlage II van het Bor) zijn er geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het onderhavige initiatief.

Om het woningbouwproject te realiseren dient derhalve de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, eerste lid, sub a, ten derde van de Wabo) te worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Het college is bevoegd gezag voor de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 2.27, eerste lid van de Wabo juncto artikel 6.5, eerste lid van het Bor is bij de toepassing van voormelde uitgebreide procedure echter tevens een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad benodigd.

Uw raad heeft op grond van artikel 6.5 derde lid van het Bor op 14 april 2015 besloten dat voor bepaalde categorieën van gevallen een dergelijke verklaring niet nodig is. De betreffende lijst van gevallen gaat uit van een maximum van 10 nieuw op te richten woningen.

Ten behoeve van de geprojecteerde 11 appartementen dient dus een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven, voordat het proces om te komen tot vergunningverlening kan worden opgestart. Middels dit raadsvoorstel verzoekt het college uw raad om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van (de aanvraag omgevingsvergunning voor) het betreffende bouwplan en deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden ontvangen.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Het opstarten van de procedure om te komen tot een vergunningverlening. Het afgeven van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen door uw raad is hierin een eerste stap.

b. Kaders

1. Eerdere besluitvorming (BBV nr.) n.v.t.

2. Traject tot dusverre:

   Bij dit plan is burgerparticipatie toegepast voordat een omgevingsvergunning is aangevraagd. De ontwikkeling is op 28 november 2022 besproken tijdens een bewonersavond, waarbij ook vertegenwoordiging van de gemeente aanwezig was. Bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren waren overwegend positief over de ontwikkeling.

3. Rol/ bevoegdheden college van B en W:

   Het college is bevoegd om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning kan echter enkel worden verleend nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft verleend.

4. Algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

- Artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo (uitgebreide afwijkingsprocedure)
- Artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor (verklaring van geen bedenkingen)
- Artikel 6.12 van de Wro
- Bestemmingsplan Centrum 1e herziening
- Regionale woonvisie/beleidsregel Wonen

5. Past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?

   Ja, de ontwikkeling voldoet aan de pijler “Brunssum leeft” waarbij de kerngedachte is om Brunssum aantrekkelijk te houden voor haar inwoners door woningen te herstructureren op plekken waar dat noodzakelijk is. Voor de Rumpenerstraat betekent dit dat wordt ingezet op het herbenutten van leegstaande winkelpanden ten behoeve van woningbouw voor doelgroepen die Brunssum op grond van de Centrumvisie wil aantrekken.

   Het project geldt als een regionaal voorbeeldproject binnen de regionale Stratenaanpak (regiodeal).

6. Relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

   Dit initiatief wordt bekostigd door ontwikkelaar VBC. Met VBC zal een planschadeovereenkomst worden gesloten om het planschaderisico voor de gemeente af te dekken. Tevens zal VBC leges moeten betalen voor het doorlopen van de vergunningenprocedure. Op dit moment zijn er geen kosten voor de gemeente.

c. Argumenten en overwegingen

Planologisch mogelijk om medewerking te verlenen aan project

Beleidsmatig en planologisch kader

Het projectgebied is gelegen aan de 6-8d Rumpenerstraat te Brunssum. De bestaande bebouwing (Bristol pand) zal worden gesloopt en zal worden vervangen door 11 nieuwbouwappartementen (incl. 2 penthouses met setback) met bijbehorende bergingen en liften. Tevens wordt in parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien.

Door dit nieuwbouwplan wordt tegemoet gekomen aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg en de Structuurvisie Brunssum 2009, de zogenaamde "krimpopgave". Ook past het plan in de Stratenaanpak zoals die regionaal is afgesproken, ter vermindering van de leegstand van winkelpanden in transitiegebieden. De Rumpenerstraat is aangemerkt als aanloopstraat richting het kernwinkelgebied dat ongeveer begrensd wordt door het “Ei”. Het streven is om deze aanloopstraat in de nabije toekomst van kleur te laten verschieten van overwegend detailhandel/retail naar bestemmingen zoals bijvoorbeeld wonen. De geprojecteerde nieuwbouw past uitstekend in dit streven.

Het plan voldoet ook aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en hoeft op grond van de beleidsregel “ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021” niet te worden gecompenseerd.

In het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, welke gevolgd dient te worden om het project mogelijk te maken, dient de aanvraag voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing ziet op een beschrijving van de van toepassing zijnde beleidskaders en sectorale aspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie, externe veiligheid en de watertoets. Ook moet de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid worden aangetoond. De door initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is op hoofdlijnen ambtelijk akkoord bevonden.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit ruimtelijk/planologisch oogpunt geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het initiatief. Als uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft, kan gestart worden met de formele vergunningenprocedure (via de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Communicatie/participatie

Ten behoeve van dit planvoornemen is, voordat de vergunning is aangevraagd, op 28 november 2022 een bewonersbijeenkomst door de ontwikkelende partij georganiseerd. Namens de gemeente waren hierbij wethouder Van Dijk en ambtelijke ondersteuning aanwezig. Tijdens de bijeenkomst werd (overwegend) positief gereageerd op de plannen voor de herontwikkeling.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan op te stellen indien het een project als het onderhavige mogelijk wil maken. Op deze verplichting geldt een uitzondering indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wro).

In dit geval is met initiatiefnemer overeengekomen dat een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt opgesteld. Deze overeenkomst ziet erop dat bijvoorbeeld een eventuele planschadevergoeding voor rekening van initiatiefnemer komt en niet voor de gemeente. De overeenkomst zal separaat aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd (artikel 160, eerste lid, sub d van de Gemeentewet).

Procesverloop

Als uw raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, kan door het college een ontwerp-besluit op de aanvraag omgevingsvergunning worden genomen.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen zal 6 weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hiertegen zienswijzen indienen. Aan uw raad wordt tevens voorgesteld deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden ontvangen.

Worden er wel zienswijzen ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, dan zullen deze samen met de definitieve verklaring aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Na definitieve besluitvorming betreffende de omgevingsvergunnning in kwestie staat hiertegen voor belanghebbenden beroep open bij de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Raad van State.

d. Opties en keuze
Uw raad heeft de optie om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit heeft als consequentie dat de aanvraag om omgevingsvergunning zal moeten worden geweigerd en de appartementen kunnen dan niet worden gerealiseerd (vgl. artikel 2.20a van de Wabo). Gelet op het lokale beleid op het gebied van Retail, Wonen en de integrale gebiedsaanpak van de Rumpenerstraat, is dit geen wenselijk alternatief.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2023/21
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202272095

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2023/21;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 mei 2023, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Gelet op artikel 2.27 juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

In acht nemende dat:

- een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de herontwikkeling van het pand Rumpenerstraat 6-8d tot 11 appartementen;

- de aangevraagde omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

- er voor deze omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen nodig is;

- dat de bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen bij de raad berust;

- de ontwerp verklaring van geen bedenkingen conform het bepaalde in artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht na vaststelling door de raad gedurende zes weken ter inzage zal liggen;
- wanneer er gedurende de zienswijzeperiode geen zienswijzen worden ingediend op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, deze automatisch verwordt tot een definitieve verklaring van geen bedenkingen;

Overwegende dat:

- er overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat gezien de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing er geen redenen zijn die zich vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening tegen het plan verzetten;
- dat de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, tweede lid van het Besluit omgevingsrecht derhalve niet van toepassing is.

Besluit:

gelet op het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, sub a, ten derde Wabo, artikel 2.27 Wabo, artikel 6.5, eerste lid Bor en artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro;

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwplan tot het oprichten van 11 appartementen op de locatie Rumpenerstraat 6-8d, af te geven in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure en deze ter inzage te leggen;
2. De onder beslispunt 1 genoemde ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen worden ingediend binnen de daarvoor geldende termijn van 6 weken;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 juni 2023;

De Raad vernoemd,

Voorzitter Griffier