Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 18 april 2023
Registratiekenmerk	: 202251436
Gemeentebladnr.	: 2023/25
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 Entree Dorpstraat.

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Het bestemmingsplan Entree Dorpstraat heeft betrekking op de realisatie van 39 appartementen in de vorm van een appartementencomplex, een parkeerterrein en een park. Het bestemmingsplan ziet op een nieuwe invulling c.q. herbestemming van een braakliggend terrein dat is gelegen in het noordelijke gedeelte van het centrumgebied van de kern Brunssum. Het plangebied is ingeklemd tussen bestaande woningen aan de Dorpstraat, Prins Hendriklaan en Grachtstraat. Het plangebied is geheel in eigendom van de gemeente Brunssum.

Het voornemen is om samen met Wonen Limburg op deze gronden woningen te realiseren, met alle bijbehorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen op eigen terrein, een nieuw aan te leggen park en infrastructurele voorzieningen.

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.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Veegplan Centrum’ geldt voor de locatie op dit moment een verscheidenheid aan bestemmingen, waaronder ‘Gemengd’, ‘Groen’, ‘Verkeer’, ‘Bedrijf’, ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’, maar is ook voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk om de geldende bestemming te wijzigen in de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, en ‘Verkeer’ ten behoeve van het realiseren van maximaal 32 woningen en parkeren. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet toereikend voor onderhavig plan. 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, heeft met ingang van 15 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in het document ‘Zienswijzennota en Nota van wijzigingen’ van antwoord voorzien. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan.

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

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 Entree Dorpstraat, mogelijk te maken. Het voorliggende bouwplan voor de 'Entree Dorpstraat' betreft een vertaling van het Masterplan Centrum Brunssum in een bestemmingsplan en ziet op de realisatie van een gebouw in 8 bouwlagen aan de splitsing van de Prins Hendriklaan oost en de Dorpstraat. Met de ingebruikname van de Parkstad Buitenring laat zich de Prins Hendriklaan nog meer lezen als een stadpoort naar de stadsagglomeratie van kern Brunssum. Het ruimtelijk accentueren van dit gegeven helpt om oriëntatie te vinden en daardoor verbondenheid van de bewoners met hun omgeving te versterken. Gezien de ligging krijgt het appartementencomplex een ruimtelijke uitstraling die getypeerd kan worden als een 'eyecatcher'. Dat sprake is van eyecatcher blijkt uit de uitstraling van het gebied door de massa, vormgeving, materialisatie maar ook de uitermate groene inrichting rondom het complex. Rond het gebouw wordt het terrein ingericht als een Wilde Tuin; een mini-stadsparkje.

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.

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 het plan 'Entree Dorpstraat'. 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 is 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 'Entree Dorpstraat' ter inzage ligt.
   - **15 september t/m 27 oktober 2022:** ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan. Indienen zienswijzen mogen voor een ieder. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

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 verkoopovereenkomst te sluiten met Wonen Limburg 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. Het beroep 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 verduidelijking van het juridisch kader.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Zienswijzennota waarin de zienswijzen van antwoord zijn voorzien.

Voorgesteld wordt om het plan gewijzigd vast te stellen. Dit betreffen marginale wijzigingen. Welke wijzigingen worden doorgevoerd is in de Nota van wijzigingen opgenomen. 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 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. De update hiervan kwam pas eind januari 2023 beschikbaar. Vervolgens is een Notitie beoordeling stikstof Entree Dorpstraat opgesteld door Pouderoyen Tonnaer. Daaruit blijkt dat voor de gebruiksfase en de bouwfase geen overschrijding is gebleken van de toegestane normen en dat er geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

Ten behoeve van het plan is d.d. 5 april 2023 een besluit hogere grenswaarden genomen. Het besluit hogere grenswaarden zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan bekend worden gemaakt.

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. : 2023/25
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202251443

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2023/25;

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 conform de Zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Entree Dorpstraat', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899-bpEntreeDorpstraat-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-bpEntreeDorpstraat-VA01', 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