Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 14 november 2023
Registratiekenmerk : 202353107
Gemeentebladnr. : 2023 / 98
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller :
Bereikbaar onder :
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 12 december 2023
Uiterlijke datum : Uiterste datum: 12 december 2023
Motivatie datum: Gelet op het verkrijgen van subsidies is een spoedige vaststelling van het bestemmingsplan noodzakelijk

Aan de raad,

1. Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Victoriapark'

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

In september 2020 heeft uw raad unaniem de centrumvisie plus bijbehorend uitvoeringsprogramma vastgesteld. In deze visie staat centraal het werken aan een toekomstbestending centrum waarbij de nadruk ligt op drie functies. Meer wonen, meer diensten en meer ontmoeten. Daarbij is het behoud van aantrekkelijk en compacter winkelaanbod ook van belang. Deze functies worden continu afgezet tegen de waarden: verjongen, verduurzamen en internationaliseren. Het meest omvangrijke project in het uitvoeringsprogramma is de gebiedsontwikkeling Victoriapark, het binnengebied tussen de Y-Staetes en de Kerkstraat. Het project Victoriapark betreft een majeure ontwikkeling in het kader van woningbouw, waarbij maximaal 82 nieuwe woningen in het gebied worden gerealiseerd met bijbehorende parkeervoorziening. Er wordt 4.000 vierkante meter retail uit de markt onttrokken en er komt een significante toevoeging openbare groen (+/- 6.500 vierkante meter) in de openbare ruimte van het centrumgebied voor in de plaats. De ontwikkeling van het Victoriapark staat symbool voor alle functies en waarden uit het centrumvisie. Het gaat over de transformatie van een gebied dat momenteel weinig ruimtelijke, economische en maatschappelijke kwaliteit kent naar een gebied dat deze functies uitermate goed invult.

Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft het college op 25 juli 2023 besloten tot het opstarten van de benodigde bestemmingsplanprocedure. Deze procedure is inmiddels doorlopen en thans dient door uw raad een besluit genomen te worden over de vaststelling van het bestemmingsplan.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Waar de gebiedsontwikkeling Victoriapark moet plaatsvinden gelden momenteel het Bestemmingsplan 'Doorsteek Centrum' (dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 april 2013) en het 'Uitwerkingsplan Doorsteek Centrum' (vastgesteld op 29 april 2015). Die plannen voorzien in een ontwikkeling die niet meer relevant is, namelijk een extra winkelstraat van het Victoriaplein naar de Kerkstraat met appartementen op één en twee hoog. De benodigde wijziging van het bestemmingsplan is in het 'Uitvoeringsprogramma Brunssum 2020-2026' benoemd. Uw raad heeft vervolgens op 21 maart 2023 gekozen voor een specifiek scenario voor de gebiedsontwikkeling Victoriapark en het college opdracht gegeven de bestemmingsplanprocedure op te starten om e.e.a. planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan, voorzien van diverse uitgevoerde onderzoeken, heeft vervolgens met ingang van 2 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is in het document ‘Zienswijzennota en Nota van wijzigingen' van antwoord voorzien. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden enkele aanpassingen voorgesteld om het ingezette beleid nog beter te vertalen.

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 door de gemeenteraad over het vaststellen 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 maximaal 82 woningen, centrumfuncties en bijbehorende voorzieningen in het binnengebied tussen de Y-Staetes aan het Koutenveld en de Kerkstraat (gebiedsontwikkeling Victoriapark), te realiseren.

b. Kaders

1. *eerdere besluitvorming*

- **23 september 2020:** Centrumvisie plus bijbehorend uitvoeringsprogramma vastgesteld door de gemeenteraad (BBV nr. 1007520)
- **21 maart 2023:** Raadsbesluit omtrent ontwikkelprogramma Victoriapark en aanpassing GREX (BBV nr. 202281530)
- **25 juli 2023:** Collegebesluit instemming ontwerpbestemmingsplan en opstarten bestemmingsplanprocedure (BBV nr. 202321372)
- **25 juli 2023:** Raadsinformatiebrief omtrent de stand van zaken en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure (BBV nr. 202321370)

2. *traject tot dusverre*

- **1 augustus 2023:** Bekendmaking terinzagelegging van het ontwerpbestemmingplan in het Gemeenteblad en via de landelijke website www.overheid.nl.
- **2 augustus t/m 13 september 2023:** Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze termijn kon door eenieder een zienswijze worden ingebracht. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingekomen.

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 ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

4. *algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)*

- Visie en uitvoeringsprogramma centrum Brunssum 2020-2026. Vastgesteld door de raad op 23 september 2020.
- Stedenbouwkundig kwaliteitskader Centrum-Brunssum, met name hoofdstukken 5 en 6. Vastgesteld door de raad op 21 december 2021.
- Ontwikkelprogramma Victoriapark en aanpassing GREX. Vastgesteld door de raad op 21 maart 2023.
- Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening.
- De structuurvisie gemeente Brunssum 2025. Vastgesteld door de raad op 2 november 2009.
- Het geldend (regionaal) woonbeleid Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022.
- De notitie ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’.
- Het woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 – 2032 door Stec Groep aan regio Parkstad Limburg van 28 januari 2022.

- Het verdiepingsonderzoek behoefte middenhuur Parkstad door Stec Groep aan regio Parkstad Limburg van datum 29 november 2021. Regionaal is reeds ingestemd met de toename aan woningen afgezet tegen aangehaalde notitie. Inmiddels zijn diverse regionale subsidies verstrekt om de nieuwbouw te realiseren.

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

Het plan past binnen het 'Coalitieprogramma 2022-2026' en draagt bij aan het realiseren van passende en betaalbare woonruimte voor iedereen, als onderdeel van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Het project 'Victoriapark' is opgenomen in het 'Uitvoeringsprogramma 2022-2026'.

6. *relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen*

Voor het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken is in dekking voorzien via de GREX Victoriapark en er is gebruik gemaakt van een kleine provinciale subsidie die gemeenten helpt om via wat extra inzet de woningbouw te versnellen.

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 thans grotendeels in eigendom van de gemeente Brunssum. Voor wat betreft de delen die nog niet in eigendom zijn wordt getracht deze minnelijk te verwerven. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door de kosten te verdisconteren in de verkoopprijs van de gronden waarop de ontwikkeling zal worden gerealiseerd. Gezien het voorgaande kan dus worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7. *Communicatie*

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt zo spoedig mogelijk na besluitvorming bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Na de bekendmaking kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van 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 ontwerpbestemmingsplan heeft aangebracht.

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

c. <u>Argumenten en overwegingen</u>

De ontwikkeling Victoriapark past niet binnen het huidige planologische regime en derhalve is een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht dat middels dit voorstel aan uw gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd.

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 geen juridische rechten worden ontleend en dit is bedoeld ter verduidelijking van het juridisch kader. De toelichting is nader onderbouwd middels diverse onderzoeken en deze zijn in de vorm van een bijlagenboek aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. In de 'Zienswijzennota en Nota van wijzigingen' is de zienswijze van een antwoord voorzien. De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Om het ingezette beleid beter te vertalen en een tweetal foutieve verwijzingen te corrigeren worden enkele wijzigingen van het ontwerpplan voorgesteld. Daarnaast is de AERIUS-berekening geactualiseerd. Een en ander is nader toegelicht in het onderdeel 'Nota van Wijzigingen' van de hiervoor vermelde 'Zienswijzennota en Nota van wijzigingen'.

Gelet op de voorgestelde aanpassingen wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan 'Victoriapark' gewijzigd vast te stellen.

d. Opties en keuze

Uit het voorgaande volgt dat het bestemmingsplan afdoende is onderbouwd en dat er geen belemmeringen zijn om medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen.

Wanneer geen bestemmingsplan wordt vastgesteld is de onderhavige planontwikkeling, bestaande uit het realiseren van een parkachtige ontwikkeling met wonen en andere functies, niet mogelijk. Dit betekent dat de ontwikkeling geen doorgang kan vinden en sprake blijft van een onafgebouwd achtergebied. Dit is niet wenselijk. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op het door uw raad d.d. 21 maart 2023 genomen raadsbesluit waarin is besloten om in te stemmen met het opstarten van een ontwerpprocedure bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2023/98
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202353107

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2023/98;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 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 en Nota van Wijzigingen';

2. het bestemmingsplan 'Victoriapark', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMR0.0899-BpVictoriapark-VA01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de planregels, de plantoelichting en bijlagen bij de toelichting, conform de 'Zienswijzennota en 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. 15 oktober 2021;

3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 2. genoemde bestemmingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0899-BpVictoriapark-VAO1', verbeelding, planstatus vastgesteld december 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 december 2023

De Raad vernoemd,

Voorzitter Griffier