Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 30 januari 2024
Registratiekenmerk	: 202366915
Gemeentebladnr.	: 2024/6
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder	:
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 12 maart 2024
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter zake de herontwikkeling van de Schildstraat- Gerbaldusstraat t.b.v. 20 appartementen.

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Een ontwikkelende partij is voornemens om 20 appartementen te realiseren op de locatie Schildstraat – Gerbaldusstraat (de voormalige supermarkt). In de voormalige supermarkt zullen 4 appartementen worden gerealiseerd. De bestaande bovenwoningen blijven in stand. 16 appartementen worden op de locatie nieuw gerealiseerd verdeeld over 1 gebouw van 2 bouwdelen, verbonden door een toegang/lift. De bestaande garageboxen zullen worden gesloopt.

Het bouwplan past niet binnen de kaders gesteld in beheerverordening ‘woongebied 2e herziening', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum op 11 december 2018. De gronden hebben de bestemmingen ‘gemengd met aanduiding supermarkt’, bestemming ‘wonen 1’, bestemming ‘verkeer’ en bestemming ‘groen’.

Bovengenoemde beheersverordening 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 echter bij de toepassing van voormelde uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen van uw raad 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.

Indien uw raad kan instemmen met het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, kan het proces om te komen tot vergunningverlening ten behoeve van de woningbouwontwikkeling worden afgerond. Daartoe dient dit bestuurlijk behandelvoorstel.

3. **Gewenste situatie (WAT?**

a. Wat willen we bereiken?
Het opstarten van de procedure om te komen tot 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.): niet van toepassing.

2. traject tot dusverre:
Bij dit plan is burgerparticipatie toegepast. Het planvoornemen is op 6 juli en 16 november 2023 aan omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden gepresenteerd. Op 15 september 2023 is een formele aanvraag om een omgevingsvergunning voor onderhavig planvoornemen ingediend.

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 uw 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 van bestemmingsplan);
   - Artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor (verklaring van geen bedenkingen);
   - Artikel 6.12 van de Wro juncto artikel 6.2.1 van het Bro;
   - Beheersverordening 'Woongebied, 2e herziening';
   - Structuurvisie Brunssum 2025 'Sturen op kwaliteit': Onderhavig planontwikkeling (realisatie van 20 woonappartementen) levert een bijdrage aan de doelstelling om in Brunssum een onderscheidend en kwalitatief uitstekend woon- en leefklimaat te realiseren. De ontwikkeling op de projectlocatie voorziet in nieuwe woningen die aan alle moderne en duurzame wooneisen voldoen.
   - Strategische visie: de ontwikkeling voldoet aan de pijler "Brunssum leeft" uit de strategische visie waarbij de kerngedachte is om Brunssum aantrekkelijk te houden voor haar inwoners door woningen te herstructureren op plekken waar dat noodzakelijk is.
   - Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg/Regionale beleidsregels Wonen: Het initiatief is inmiddels subregionaal afgestemd en goedgekeurd waarmee het plan aan de subregionale woningmarkt-programmering is toegevoegd. Het planvoornemen is niet concurrerend met andere plannen in de (subregionale) regio. Resumerend gaat het ingevolge de beleidsregel om een zogenoemd goed woningbouwplan. Goede woningbouwplannen hoeven volgens de beleidsregel niet gecompenseerd te worden.

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
Uit het Uitvoeringsprogramma 2022 – 2026 van het college volgt dat in en rond het centrumgebied (en in beperkte mate ook in de woongebieden, daar waar vanuit de historie sprake is van solitair gelegen winkel- en/of bedrijfsbestemmingen) de gemeente Brunssum binnen haar mogelijkheden transformaties naar wonen stimuleert. Deze transformaties moeten voldoen aan kwaliteitseisen die zijn opgenomen in het regionale woonbeleid. De onderhavige woningbouwontwikkeling voldoet aan de van toepassing zijnde kwaliteitseisen.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
Dit initiatief wordt bekostigd door een ontwikkelende partij. Met deze ontwikkelaar zal een planschadeovereenkomst worden gesloten om het planschaderisico voor de gemeente af te dekken. Tevens zal de projectontwikkelaar leges moeten betalen voor het doorlopen van de vergunningenprocedure. Daarnaast wordt een klein stuk grond aangekocht waarvoor een marktconforme prijs zal worden betaald. Op dit moment zijn er geen verdere kosten voor de gemeente.

c. Argumenten en overwegingen

Planologisch mogelijk om medewerking te verlenen aan het project

Beleidsmatig en planologisch kader

Het projectgebied is gelegen aan de Schildstraat- Gerbaldusstraat te Brunssum. Op de locatie van de voormalige supermarkt worden 4 appartementen gerealiseerd. De bovenwoningen blijven in stand. De aanwezige garageboxen worden gesloopt en op deze locatie komt 1 gebouw van 2 bouwdelen, verbonden door een toegang/lift met daarin in totaal 16 nieuwe appartementen. Tevens wordt in parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien. Dit wordt in de toekomst openbaar gebied in verband met dubbel gebruik. De parkeerplaatsen zullen te zijner tijd dus openbaar zijn.

Door dit nieuwbouwplan wordt tegemoet gekomen aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg en de Structuurvisie Brunssum 2009, de zogenaamde "krimpopgave". Het plan voldoet ook aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, omdat voorziet in een herontwikkeling van een pand dat nu leeg staat en omdat er kwalitatief goede levensloopbestendige appartementen voor in de plaats komen.

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 en zal op alleen op onderdelen nog wat worden aangescherpt.

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 de formele vergunningenprocedure worden afgerond (via de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Communicatie en participatie

Ten behoeve van dit planvoornemen is op 6 juli 2023 en op 16 november 2023 een bewonersbijeenkomst door de ontwikkelende partij georganiseerd. Door de ontwikkelaar is in dit verband toegezegd dat wordt gekeken naar de mogelijkheden om de blinde gevel grenzend aan de zijde van de Marebosjesweg groen aan te kleden.

Tijdens de bijeenkomsten werd (overwegend) positief gereageerd op de plannen voor de herontwikkeling van de voormalige supermarkt.

Kostenverhaal

Op grond van artikel van de 6.12 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

Indien uw gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, kan een besluit op de ontwerp-beschikking worden genomen. Deze zal separaat aan het college worden voorgelegd.

De ontwerp-beschikking en ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden 6 weken ter inzage 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 uw gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Na definitieve besluitvorming betreffende de omgevingsvergunning in kwestie staat hiertegen voor belanghebbenden beroep open bij de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Raad van State.

d. Opties en keuze

De onderhavige locatie voorzag in een detailhandel locatie met parkeerplaats en garages aan de Gerbaldusstraat. Het veranderen van deze gemengde locatie tot een woonlocatie is functioneel gezien wenselijk daar de woningbouw voorziet in verdichten in plaats van uitbreiden, het hergebruiken van bestaand vastgoed en de potentieel sociaal onveilige garages verdwijnen.
Uw raad heeft de keuze om geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven maar dan blijft de situatie zoals hij nu is.

4. Bijlagen:

Aanvraagformulier (geanonimiseerd)
Ruimtelijke onderbouwing
Presentatie bewonersbijeenkomst
Bestektekening voormalige winkel nieuw (4 appartementen)
Bestektekening voormalige garages nieuw (16 appartementen)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2024/6
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202366915

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/6;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 januari 2024, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

in acht nemende dat:

- op 15 september 2023 een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de herontwikkeling van het pand aan de Schildstraat- Gerbaldusstraat tot 20 appartementen;

- per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden;

- gelet op het bepaalde in artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet, deze aanvraag echter op grond van het “oude” recht (Wabo en Wro) zal worden behandeld;

- gelet op artikel 2.27 Wabo juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Bor;

- de aanvraag om omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met de ter plaatse geldende beheersverordening;

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

- 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto Afdeling 3.4 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 de artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- gezien de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing er geen redenen zijn op het gebied van goede ruimtelijke ordening zijn die zich tegen het plan verzetten;

- de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht derhalve niet van toepassing is;

B E S L U I T:

1. Op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten behoeve van het bouwplan voor het realiseren van 20 appartementen aan de Schildstraat-Gerbalbusstraat (kadastraal bekend als gemeente Brunssum sectie C, nrs. 6656, 5208, 6126, 6127, 6407, 6408, 5863, 5861, 6658, 6657 en 6611 (ged.)) te Brunssum af te geven en 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 maart 2024,

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier