gemeente Brunssum

Raadsvoorstel **aangepaste versie**

Collegeverg. d.d.	: 12 december 2023
Registratiekenmerk	: 202366454
Gemeentebladnr.	: 2024/3
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder	: 045-5278487, bryan.dinjens@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 30 januari 2024
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Raadsvoorstel ontwerp - verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van herontwikkeling Komeetstraat 25a-29 / Ringstraat 5c

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Een ontwikkelende partij heeft bij de gemeente Brunssum een verzoek ingediend om een woonzorgcomplex te realiseren op de locatie Komeetstraat 25a t/m 29 en de Ringstraat 5c (O.L. Vrouw van der Heilige Rozenkranskerk, Chalet en naastgelegen woning). Het bouwplan voorziet in 40 zorgwoningen en 39 seniorenwoningen.

De voormalige horecagelegennheid 'Chalet"en de naastgelegen woning (Ringstraat 5c) zullen worden gesloopt. Ter plaatse zal nieuwbouw worden gerealiseerd, variërend in drie tot vijf bouwlagen . De Rozenkranskerk, hoewel geen officieel monument, maar van karakteristieke waarde vanwege de mijnhistorie en ontworpen door de bekende Limburgse architect Peutz, blijft behouden en wordt getransformeerd. Deels zal rond de kerk bebouwing in drie bouwlagen worden gerealiseerd, waarbij de karakteristieke elementen van de kerk worden gerespecteerd.

Het bouwplan past niet (geheel) binnen de kaders gesteld in de beheersverordening 'Woongebied, 2e herziening', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum op 11 december 2018. De betreffende gronden hebben in deze beheersverordening de bestemming 'Horeca' (Chalet), 'Maatschappelijk' (Rozenkranskerk) en 'Wonen – 1' (Ringstraat 5c). Tevens is de (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing.

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, ten tweede 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 aangevraagde woonzorgcomplex 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 de vigerende beheersverordening.

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 een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad benodigd.

Uw gemeenteraad 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 respectievelijk het bouwen van maatschappelijke voorzieningen.

De geprojecteerde ontwikkeling voorziet in 39 seniorenwoningen en 40 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen. Alle woningen zijn zelfstandige levensloopbestendige woningen. De zorg ziet op extramurale zorg van/voor senioren. Het complex gaat de grens van 10 woningen te boven. Bovendien is de ontwikkeling niet, althans niet geheel, als 'maatschappelijke voorziening' te kwalificeren. Om die reden dient een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door uw gemeenteraad, voordat het proces om te komen tot vergunningverlening kan worden afgerond. Daartoe dient dit raadsvoorstel.

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 voordat een omgevingsvergunning is aangevraagd. Het planvoornemen is voor de eerste maal op 15 mei 2023 aan omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden (inclusief Buurtnetwerk) gepresenteerd. In september 2023 heeft een tweede maal met de buurt overleg plaatsgevonden. Op 14 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 de beheersverordening);
- 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 (kostenverhaal);
- Beheersverordening 'Woongebied, 2e herziening';
- Structuurvisie Brunssum 2025 'Sturen op kwaliteit': onderhavige ontwikkeling (realisatie van een woonzorgcomplex) voldoet, uitgaande van de behoefte aan geschikte levensloopbestendige huisvesting voor ouderen aan het uitgangspunt volgend uit de gemeentelijke Structuurvisie gericht op een passende woningvoorraad voor de burger van Brunssum. Het plan draagt dan ook bij aan een onderscheidend en kwalitatief uitstekend woon- en leefklimaat in Brunssum;
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg/Regionale beleidsregels Wonen: door dit nieuwbouwplan wordt tegemoet gekomen aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg (2023-2028). Ook voldoet het plan aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Op grond van de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" hoeft het betreffende woningbouwplan dan ook niet te worden gecompenseerd. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering (Stadsregio Parkstad Limburg) heeft op 24 juli 2023 ingestemd met de ontwikkeling vanwege kwalitatieve opwaardering van het aanzicht ter plaatse, het behoud van de karakteristieke Rozenkranskerk en het feit dat het zorgconcept door de combinatie senioren- en zorgwoningen bijdraagt aan multifunctionaliteit.

- Strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda
  Uit het Uitvoeringsprogramma 2022 – 2026 van het college volgt het streven om herontwikkelingen/transformaties vanuit de markt zoveel mogelijk te faciliteren en te stimuleren.

  In dit programma is het gebied Kop van Treebeek aangeduid als bijzonder aandachtsgebied voor wijkontwikkeling. Het voorliggend bouwplan is één van de drie plannen die onderdeel uitmaken van dit gebied. Het gebied tussen Treebeek en de Horizonstraat/Komeetstraat is in de Stadsdeelvisie Brunssum West aangeduid als transformatiegebied. De herbestemming en nieuwbouw draagt bij aan de revitalisering van de

wijk, zowel in ruimtelijk alsook in functioneel opzicht. Daarmee wordt bijgedragen aan de pijler 'Brunssum Leeft!' van de Strategische visie 2025;

c. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen:
dit initiatief wordt bekostigd door een ontwikkelende partij. Met deze ontwikkelaar zal een anterieure overeenkomst worden gesloten om het planschaderisico voor de gemeente af te dekken. Tevens zal de projectontwikkelaar leges moeten betalen voor het doorlopen van de vergunningenprocedure.

d. Argumenten en overwegingen

Inhoud planvoornemen

Het projectgebied is gelegen aan de Komeetstraat 25a-29 en Ringstraat 5c te Brunssum. De bestaande bebouwing (Chalet en woning Ringstraat) zal worden gesloopt. De Rozenkranskerk blijft grotendeels behouden en zal worden uitgebreid met bebouwing in drie bouwlagen. De nieuwbouw ter plaatse van het Chalet en de bestaande woning bestaat uit een bebouwing in respectievelijk drie, vier en vijf bouwlagen. Het plan resulteert in 39 seniorenwoningen en 40 zorgwoningen. De zorg ziet op extramurale zorg voor senioren (thuiszorg). Alle woningen zijn zelfstandige woningen en geschikt voor alleenstaanden/stellen. De bouwmassa 's rondom de kerk en de nieuwbouw ter hoogte van Chalet worden gekoppeld door een eenlaagse bouwmassa die de verbinding vormt tussen beide bouwdelen. Aan de achterzijde van dit bouwdeel ligt een (besloten) tuin. In deze tuin vindt ook de waterinfiltratie plaats. De toegang tot het gehele complex geschiedt door een centrale toegang via de Rozenkranskerk.

Alle woningen worden gerealiseerd als huurwoning. De seniorenwoningen vallen in het segment middenhuur. Van de zorgwoningen wordt tenminste 40% gerealiseerd onder de liberalisatiegrens (sociale huur).

Voor wat betreft de voorziening in parkeerbehoefte wordt voldaan aan de 'Parkeernota Brunssum 2022'. In de directe nabijheid van dit bouwinitiatief wordt binnenkort ook de transformatie van het pand Horizonstraat 75 (vm. Longinstituut) ter hand genomen. Beide initiatiefnemers hebben grond in eigendom, beoogd als voorziening in de parkeerbehoefte. Van gemeentewege is gestuurd op een gemeenschappelijke oplossing van de parkeeropgave om daarmee te komen tot een eenduidige parkeeroplossing waarbij tevens rekening is gehouden met dubbelgebruik. Tussen beide ontwikkelaars bestaat overeenstemming over de wijze waarop deze parkeervoorziening wordt gerealiseerd inclusief de hierbij behorende eigendomsoverdracht. Hiertoe is met de gemeente een aparte overeenkomst gesloten die het parkeren regelt. Na realisatie van het complex zal de parkeerplaats in eigendom aan de gemeente worden overgedragen en een openbaar karakter hebben. De nieuwe parkeerplaats aan de voorzijde van het complex omvat ruim 60 parkeerplaatsen. Uit parkeeronderzoek blijkt dat in de directe omgeving veel openbare parkeerplaatsen liggen. Een beperkt deel van de benodigde parkeercapaciteit kan worden ingevuld door deze bestaande parkeerplaatsen. In de parkeerovereenkomst is een evaluatiemoment opgenomen om na realisatie met betrekking tot deze parkeerdruk een evaluatie uit te voeren. Bij de evaluatie wordt de buurt betrokken. Wanneer zou blijken dat uit de resultaten van het uitgevoerde parkeeronderzoek niet overeenkomen met de werkelijkheid, is de ontwikkelaar gehouden om alsnog deze benodigde extra parkeerplaatsen aan te leggen.

Planprocedure

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 initiatiefnemer heeft ten behoeve van onderhavig project een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, inclusief de bijbehorende nadere onderzoeken. De beoordeling van deze stukken heeft uitgewezen dat op enkele punten nog actualisatie, aanpassing dan wel aanvulling noodzakelijk is. Nadat de benodigde wijzigingen zijn doorgevoerd, kan de onderbouwing echter voldoen aan de eisen die de wet aan een goede ruimtelijke onderbouwing stelt.

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

Kostenverhaal
Op grond van artikel van de 6.12 Wro dient uw 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.

e. Opties en keuze

Met de onderhavige ontwikkeling krijgt de O.L. Vrouw van der Heilige Rozenkranskerk, welke aan de eredienst is onttrokken, een passende nieuwe functie zonder dat de karakteristieke waarde verloren gaat. Bovendien wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave en verhoudt de ontwikkeling zich vanuit ruimtelijk oogpunt goed ten opzichte van zowel de bestaande omliggende woonfuncties als de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van het projectgebied (ter plaatse van het voormalig Longinstituut en de voormalige schoenenfabriek Emmashoes).

4. Bijlagen:

- Goede Ruimtelijke Onderbouwing Nieuwbouw en Renovatie Komeetstraat 25a-29 en Ringstraat 5c Brunssum, versie 1 september 2023;
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning herontwikkeling Komeetstraat 25a t/m 29 Brunssum;
- Situatietekening bestaande toestand Komeetstraat 25a t/m 29 Brunssum;
- Situatietekening nieuwe toestand Komeetstraat 25a t/m 29 Brunssum ;
- Bestektekening voorgevel;
- Bestektekening zijgevel links;
- Bestektekening zijgevel rechts;
- Bestektekening achtergevel;
- Verslag participatie/bewonersavond d.d. 15 mei 2023 en 13 september 2023;
- Parkeeronderzoek.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeente Brunssum

Burgemeester

Secretaris

gemeente Brunssum

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2024/3
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202366454

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/3;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 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 aanmerking nemende dat:

- een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de herontwikkeling/transformatie van de Komeetstraat 25a-29 en Ringstraat 5c;
- de aangevraagde omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met de ter plaatse geldende beheersverordening;
- 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, onder 3 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 realiseren van een woonzorgcomplex met 39 seniorenwoningen en 40 zorgwoningen aan de Komeetstraat 25a-29/Ringstraat 5c 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 30 januari 2024

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier