Zienswijzennota en Nota van wijzigingen

Behorende bij (ontwerp)bestemmingsplan

‘Entree Dorpstraat’

Gemeente Brunssum
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
Datum 12 juni 2023

Inhoud

1. Algemeen....3
2. Gevolgde procedure....3
3. Ingediende zienswijze....4
4. Ontvankelijkheid zienswijzen....4
5. Weergave en reactie op ingediende zienswijzen....4
6. Conclusie....23
7. Nota van wijzigingen....23

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van 39 appartementen in de vorm van een appartementencomplex, een parkeerterrein en groen. 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.

2. Gevolgde procedure

Gezien de beoogde stedenbouwkundige invulling heeft op 28 april 2022 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden ten behoeve van het plan 'Entree Dorpstraat'. Tijdens deze bijeenkomst konden omwonenden impressies van de stedenbouwkundige invulling bekijken, konden vragen worden gesteld en opmerkingen kenbaar worden gemaakt. In paragraaf 6.3.2 van de plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

Op 20 mei 2022 heeft de vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening van het voornemen van de gemeente Brunssum om een bestemmingsplan voor te bereiden voor de entree van de Dorpstraat in het gemeenteblad (2022, 228604) en langs elektronische weg via de landelijke website www.overheid.nl[1] plaatsgevonden. Er bestond binnen deze termijn geen mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen noch zijn er stukken ter inzage gelegd.

Over het onderhavige bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg gevoerd met de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De ontvangen reacties hebben geen aanleiding gegeven het plan te wijzigen.

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 14 september 2022 in het gemeenteblad (2022, 407619) en via de landelijke website www.overheid.nl[2] bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Entree Dorpstraat' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan van 15 september tot en met 27 oktober 2022 ter inzage ligt. Een ieder kan gedurende de inzagetermijn schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende de genoemde periode van terinzagelegging beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl[3]. Daarnaast konden de stukken gedurende de openingstijden worden ingezien bij de Gemeentewinkel aan het Lindeplein 1 te Brunssum.

Op 30 september 2022 heeft op www.overheid.nl een aanvulling op de bekendmaking van 14 september 2022 plaatsgevonden. In deze bekendmaking is enkel aangegeven dat in de oorspronkelijke bekendmaking per abuis de verkeerde naam van het bestemmingsplan onder het kopje 'reageren' is opgenomen.

[1] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-228604.html
[2] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-407619.html
[3] planidentificatienummer: NL.IMRO.0899.BpEntreeDorpstraat-ON01

3. Ingediende zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Entree Dorpstraat' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. xxx, xxx Brunssum, d.d. 17 oktober 2022, ontvangen op 19 oktober 2022, zaaknummer 202247338, **reclamant 1**;
2. xxx, namens xxx, xxx Brunssum, d.d. 18 oktober 2022, ontvangen op 19 oktober 2022, zaaknummer 202247396, **reclamant 2**;
3. xxx, namens xxx, xxx Brunssum, d.d. 18 oktober 2022, ontvangen op 19 oktober 2022, zaaknummer 202247429, **reclamant 3**;
4. xxx, xxx Brunssum, d.d. 25 oktober 2022, ontvangen d.d. 27 oktober 2022, zaaknummer 202249753, **reclamant 4**;
5. xxx, xxx Brunssum, d.d. 25 oktober 2022, ontvangen 27 oktober 2022, zaaknummer 202249761, **reclamant 5**;
6. xxx, xxx Brunssum, huurder van xxx Brunssum, d.d. 25 oktober 2022, ontvangen d.d. 28 oktober 2022, zaaknummer 202251268, **reclamant 6**.

4. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen van **reclamant 1, 2, 3, 4 en 5** zijn tijdig ingediend. De zienswijze van **reclamant 6** is door de gemeente op 28 oktober 2022 geregistreerd, derhalve buiten de termijn. Ingevolge vaste jurisprudentie geldt hierbij de zogenaamde verzendtheorie: de zienswijze moet binnen de termijn ter post zijn bezorgd en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen. Als bewijs dat tijdig ter post is bezorgd geldt de stempeldatum van de post. Als bewijs dat tijdig door de gemeente is ontvangen geldt het stempel van de gemeente. De zienswijze is gedateerd op 25 oktober 2022 en op 28 oktober 2022 geregistreerd. Het is aannemelijk dat deze tijdig, op 27 oktober 2022 ter post is bezorgd zodat deze als tijdig ingediend kan worden beschouwd.

5. Weergave en reactie op ingediende zienswijzen

De **zienswijze van reclamant 1** kan samengevat als volgt worden weergegeven:

a. *Het realiseren van een appartementencomplex met een massa van 8 verdiepingen hoog dat volgens de regels maximaal 26,2 meter hoog mag worden is niet in verhouding tot de rest van het gebied en dient beter stedenbouwkundig ingepast te worden door laagbouw.*

Reactie:

Op 11 november 2008 is door de gemeenteraad het Masterplan Brunssum Centrum vastgesteld. In het Masterplan is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie neergelegd voor het centrum van Brunssum voor de middellange tot lange termijn. Het doel van het Masterplan 'Bruisend Brunssum' is om door middel van herstructurering en herontwikkeling tot een kwalitatief hoogwaardige opwaardering van het centrumgebied te komen. Het gebied 'Entree Dorpstraat' is als deelgebied opgenomen in het Masterplan. De locatie ligt aan de splitsing van twee belangrijke wegen, namelijk de Prins Hendriklaan oost en de Dorpstraat. De toegang via de Dorpstraat vormt de noordelijke entree van het centrumgebied. De Prins Hendriklaan oost is een belangrijke doorgaande weg voor doorgaand verkeer van noord naar zuid en vice versa. De Dorpstraat is een historische route. Met enige regelmaat is dan ook kleinschalige historische bebouwing aanwezig. Naast deze historische bebouwing treffen we recente kleinschalige bebouwing aan bestaande uit 2 bouwlagen met kap waarin

woonhuizen en/of winkels zijn gevestigd. Daarnaast zijn er enkele grotere appartementencomplexen gebouwd van 3 tot 6 bouwlagen. De Dorpstraat is zeer steenachtig van karakter. Aan de Prins Hendriklaan oost is sprake van halfopen tot aaneengesloten bebouwing bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen met kap. Hier en daar is een accent van grotere en hogere bebouwing aanwezig. De locatie entree Dorpstraat wordt expliciet genoemd in het Masterplan Brunssum Centrum als deelgebied 2 en daarover is in het Masterplan opgenomen dat het wenselijk is de splitsing van de Prins Hendriklaan en Dorpsstraat te accentueren en daarbij te benadrukken dat sprake is van een toegang tot het centrumgebied. Daarbij werd gedacht aan het realiseren van een appartementencomplex van circa 7 bouwlagen en twee vleugels van vier bouwlagen hoog: één langs de Dorpstraat en één langs de Prins Hendriklaan, ook voorzag dit plan in een grote koepel waardoor op delen een hoogte van circa 8 bouwlagen werd bereikt. Dit gebouw zou, meer dan thans beoogd, aan de rand van de straat gerealiseerd zouden worden. De beoogde bebouwing ligt veel meer naar binnen toe georiënteerd waardoor er ruimte ontstaat naar de bestaande bebouwing. Verderop langs de Dorpstraat werd een complex met stadswoningen voorzien, bestaande uit drie bouwlagen en tot slot een cluster van enkele twee-onder-één kapwoningen of geschakelde woningen. In paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting is dit nader toegelicht.

Het voorliggende bouwplan voor de 'Entree Dorpstraat' betreft een vertaling van het masterplan 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.

Om dit beoogde poortmotief kracht bij te zetten zal op de planlocatie een hoog bouwvolume worden gerealiseerd. Het 8 verdiepingen hoge woongebouw heeft een helder, eenduidig rechthoekig grondvlak; weliswaar met karakteristieke afgeronde hoeken. Om de gebouwentree aan te duiden wijkt het bouwvolume dat boven de toegangshal ligt, op de bovenste 3 verdiepingen terug. Een accentkleur versterkt aldaar deze beoogde signaalwerking.

Rond het gebouw wordt het terrein ingericht als een Wilde Tuin; een mini-stadsparkje. In aanzet wordt daarmee de bestaande spontane en wilde begroeiing van de aansluitende helling doorgezet. Op de hoek van het perceel, ter plaatse van de kruising tussen de Dorpsstraat en de Prins Hendriklaan, wordt het bestaande plantsoen met de Wilde Tuin verbonden, doordat aldaar een in onbruik geraakte rijloper wordt geamoveerd.

Het nieuwe gebouw zal bestaan uit 8 bouwlagen, maar maakt een 'gebaar' richting de Dorpstraat en Grachtstraat, door aan de zuidwestelijke zijde van het gebouw over de oppervlakte van één woning (circa 1/4 van de oppervlakte) het aantal bouwlagen te beperken tot 5. In vergelijking met plan zoals benoemd in het masterplan zal de bouwmassa fors afnemen door het vervallen van de vleugels, de stadswoningen en de overige grondgebonden woningen. Door voor een - op delen - iets hoger gebouw te kiezen met meer openbare ruimte eromheen is het gebouw verankerd in zijn omgeving. Daarnaast ontstaat hierdoor ruimte voor een betere, groene en klimaatbestendige openbare ruimte.

Het plan is op 29 april 2022 en op 25 mei 2022 besproken met de stadsbouwmeester. Daarbij is aangegeven dat de bouwvorm op deze locatie gezien moet worden als solitaire eye-catcher, bij binnenkomst in Brunssum vanaf de Prins Hendriklaan/Schinvelderstraat. Het aanbrengen van een eye-catcher wordt als positief aangemerkt. Door de stadsbouwmeester is ingestemd met het plan.

Er is geen aanleiding aan te nemen dat dit een onaanvaardbare (negatieve) impact heeft op de omliggende woningen. Er wordt juist voorzien in een nieuwe, kwalitatief goede invulling voor een deels in onbruik geraakt perceel, waarvoor in de huidige situatie nog ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden gelden die juist wel een (negatieve) impact kunnen hebben op de omgeving. Het nieuwe plan wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt op een ruimtelijk-kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving.

b. *Door de massa van het gebouw wordt de privacy geschaad van de bewoners in de wijk Oeloven. Dit zorgt voor waardevermindering van deze woningen.*

Reactie:

Het woningbouwplan sluit aan op hetgeen voor de locatie in het Masterplan is vastgelegd. Ter voldoening aan de visie zoals deze is vastgelegd in het Masterplan wordt het bestemmingsplan aangepast. Het belang om de voorliggende woningbouw te realiseren weegt zwaarder dan het behouden van de bestaande situatie. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De ontwikkeling is voorzien in stedelijk gebied en er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. De tuin van reclamant is op het dichtstbijzijnde punt gelegen op een afstand van ruim 91 meter ten opzichte van de geplande nieuwbouw. De door reclamant genoemde wijk is zelfs op ruimere afstand van het plangebied gelegen. Gelet op deze afstanden zal geen sprake zijn van een dusdanige aantasting van de privacy van reclamant dat sprake is van een strijdigheid met goede ruimtelijke ordening en om die reden zou moeten worden afgezien van het planvoornemen.

Ten aanzien van inkijk wordt opgemerkt dat dit, gelet op de afstanden tot omliggende woningen en tuinen en de oriëntatie van de gevels van de nieuwbouw, zeer beperkt zal zijn en niet leidt tot - gelet op de situering in een stedelijk gebied waarin al hoogbouw aanwezig is - een situatie waarin geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Indien reclamant van oordeel is dat sprake is van waardevermindering van zijn woning dan kan ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening binnen vijf jaar nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden een verzoek om tegemoetkoming in de schade worden aangevraagd. Alsdan wordt beoordeeld of sprake is van een schadeveroorzakend besluit welke eventueel zal leiden tot een tegemoetkoming in de schade.

c. *In het bestaande bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van 32 woningen, waarvan minimaal 15 grondgebonden woningen opgericht dienen te worden. Die wijziging zorgt voor een betere inpassing in de omgeving en geeft een ruimtelijke overgang naar de wijk Oeloven en naar het appartementencomplex aan de overzijde.*
d. *In het plan is onvoldoende onderbouwd waarom het plan zoals mogelijk volgens de wijzigingsbevoegdheid niet wenselijk en ontbreekt de noodzaak waarom een appartementencomplex van 8 verdiepingen op deze locatie dient te worden opgericht.*

Reactie ad c. en d.:

Het bestemmingsplan voorziet in de invulling van een braakliggend terrein dat begroeid is met vegetatie. Door de aangrenzende woonbuurten en de ligging van het plangebied tussen grondgebonden woningen aan de Prins Hendriklaan en Dorpstraat, en gestapelde woningen aan de Dorpstraat en Grachtstraat, is invulling met woningbouw ruimtelijk gezien de meest logische keuze. Het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' maakt op de planlocatie diverse functies mogelijk. Op het perceel rusten de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. De voor 'Bedrijf' aangeduide gronden zijn bestemd voor een garagebedrijf. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn een veelheid aan functies mogelijk, waaronder consument verzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, dienstverlening en kantoor. Daarnaast voorziet het geldende bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid in een bestemming wonen. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk om de geldende bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer', ten behoeve van het realiseren van maximaal 32 woningen en parkeren. Met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van 39 woningen in de vorm van een appartementencomplex, waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van de reeds bestaande wijzigingsbevoegdheid. Het planvoornemen sluit aan op het Masterplan 'Bruisend Brunssum' waarin de visie is opgenomen om door middel van herstructurering en herontwikkeling tot een kwalitatief hoogwaardige opwaardering van het centrumgebied te komen. Het gebied 'Entree Dorpstraat' is als deelgebied opgenomen in het Masterplan, zie hiertoe ook het antwoord zoals weergegeven onder ad a.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 39 woningen in de vorm van een appartementencomplex en een parkeerterrein, omgeven door groen. Het appartementencomplex zal beschikken over een ruimtelijke uitstraling dat getypeerd kan worden als een 'eye-catcher'. Hiermee zal het appartementencomplex ter markering van één van de entrees naar het centrumgebied van de kern Brunssum als een soort poortgebouw

dienen. Het gebouw zal bestaan uit 8 bouwlagen, maar maakt een 'gebaar' richting de Dorpstraat en Grachtstraat, door aan de zuidwestelijke zijde van het gebouw over de oppervlakte van één woning (circa 1/4 van de oppervlakte) het aantal bouwlagen te beperken tot 5. Door de allure die het appartementencomplex uitstraalt alsmede de 'hap' die uit het gebouw is genomen, krijgt het gebouw een minder massale uitstraling. Te meer nu het resterende gedeelte van het plangebied niet wordt ingevuld met bouwmassa's, zoals aanvankelijk wel was beoogd en is beschreven in het Masterplan Centrum Brunssum.

Een belangrijk onderdeel van het planvoornemen is de hoeveelheid groen waarin wordt voorzien. Zo is het uitgangspunt dat bestaande bomen worden gehandhaafd en het aantal bomen wordt uitgebreid met nieuwe bomen en een onderhoudsarme wilde-tuinaanplant. Van de totale oppervlakte van het plangebied van circa 6.500 m² zal circa 630 m² worden bebouwd en circa 1.030 m² worden gereserveerd voor parkeren. De overige circa 4.840 m² zal uit groenvoorzieningen en enkele voet- en fietspaden bestaan. Het overgrote gedeelte van het plangebied blijft dus onverhard en behoud zijn groene uitstraling.

Ten aanzien van de noodzaak om op deze locatie de betreffende woningen op te richten kunnen wij aangeven dat door met onderhavig planvoornemen te voorzien in de realisatie van 39 appartementen én voor verhuur aan te bieden binnen het segment 'sociale huur' (huurprijs is rond de hoge aftoppingsgrens) op gerichte wijze tegemoet wordt gekomen aan de concrete lokale woningbehoefte binnen de gemeente Brunssum. Dat op onderhavige locatie, een inbreidingslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Brunssum, behoefte bestaat aan sociale huurwoningen blijkt uit de Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg en de woningbehoefteonderzoeken die daaraan ten grondslag liggen.

Met het planvoornemen wordt dus voorzien in de juiste woningen op de juiste plek, en is derhalve passend binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daarnaast wordt duurzaam omgegaan met de beschikbare ruimte binnen het grondgebied van de gemeente Brunssum, door juist op deze locatie (en niet bijvoorbeeld een locatie in het buitengebied) woningbouw mogelijk te maken.

Wij zijn van oordeel dat sprake is van goed stedenbouwkundig plan dat voorziet in de woningbouwbehoefte dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied ten goede komt.

e. *Uit onderzoek blijkt dat bewoners van grootschalige (huur)appartementencomplexen zich niet verantwoordelijk voelen voor het openbaar groen rondom het complex. Dit zorgt voor aantrekking van ongedierte. Dit is niet het geval bij grondgebonden woningen, reclamant vindt het logischer voor grondgebonden woningen te kiezen en regels te stellen over de terreininrichting*.

Reactie:

Ten behoeve van het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld waarin ook de te realiseren groenvoorzieningen zijn opgenomen. Het plan voorziet in de nodige groenvoorzieningen, waarbij in beginsel alle bestaande bomen worden gehandhaafd en het aantal bomen wordt uitgebreid met nieuwe bomen. Daarnaast zal worden voorzien in een onderhoudsarme wilde-tuinaanplant. Hierdoor krijgt het plangebied een groene uitstraling. De gronden die nodig zijn voor de bebouwing en de parkeerplaatsen zullen in eigendom van Wonen Limburg komen en daarmee door de woningcorporatie worden onderhouden. De overige gronden, waaronder de groenvoorzieningen, zullen echter in eigendom van de gemeente Brunssum blijven en door de gemeente gerealiseerd en onderhouden worden. De kosten voor het onderhoud zijn daarmee voldoende gedekt. Wij kunnen de genoemde zorgen dan ook niet onderschrijven.

f. Het realiseren van grondgebonden woningen past beter bij het historische bebouwingslint dat ter plekke aanwezig is en doet recht aan de omgeving. Een groot appartementencomplex is uit proportie.

Reactie:

De locatie ligt aan de splitsing van twee belangrijke wegen, n.l. de Prins Hendriklaan oost en de Dorpstraat. De toegang via de Dorpstraat vormt de noordelijke entree van het centrumgebied. De Prins Hendriklaan oost is een belangrijke doorgaande weg voor doorgaand verkeer van noord naar zuid en vice versa. De Dorpstraat is een historische route. Met enige regelmaat is dan ook kleinschalige historische bebouwing aanwezig. Naast deze historische bebouwing treffen we recente kleinschalige bebouwing aan bestaande uit 2 bouwlagen met kap waarin woonhuizen en/of winkels zijn gevestigd. Daarnaast zijn er enkele grotere appartementencomplexen gebouwd van 3 tot 6 bouwlagen. De Dorpstraat is zeer steenachtig van karakter. Het plangebied wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt op een ruimtelijk-kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving. Wij zijn van oordeel dat het geplande appartementencomplex zeer passend is in de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komt.

Ten aanzien van de noodzaak om op deze locatie de betreffende woningen op te richten zijn wij in de reactie onder ad c. en d. nader ingegaan. Kortheidshalve verwijzen wij naar de betreffende reactie.

g. *De plantoelichting vermeldt dat het gebouw dient te worden gezien als de poort van Brunssum en een eyecatcher wordt. Reclamant betwist dit omdat het gebouw is bedoeld voor sociale woningbouw. Het ontwerpplan onderbouwd onvoldoende hoe dit aspect wordt gewaarborgd.*

h. *Een onderbouwing waarom de hoogte op de locatie ervoor zorgt dat het een eyecatcher is, ontbreekt. In de architectuur wordt met eyecatcher een hoogwaardige architectuur nagestreefd in vorm en materialisatie, beide ontbreken in de onderbouwing.*

Reactie ad g. en h.:

In de reactie onder ad c. en d. is uitgebreid reeds ingegaan op de functie van het appartementencomplex als een soort 'poortgebouw' ter markering van één van de entrees van het centrumgebied van Brunssum. Gezien de ligging krijgt het appartementencomplex een ruimtelijke uitstraling die getypeerd kan worden als een 'eye-catcher'. Dat sprake is van eye-catcher blijkt uit de uitstraling van het gebied door de massa, vormgeving, materialisatie maar ook de uitermate groene inrichting rondom het complex. Wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de realisatie van het complex wordt aangevraagd zal alsdan ook naar het uiterlijk van het bouwwerk gekeken worden. De term eye-catcher duidt op de uitstraling die het complex en het gebied daarom heen krijg. Het feit dat sprake is van sociale woningbouw doet daaraan niet af.

i. *Het realiseren van sociale woningbouw is onderworpen aan een krappe begroting, aangezien de opbrengsten van dit soort woningen laag zijn. De kosten die gemoeid zijn met de realisatie van een complex voor sociale woningbouw zijn onrealistisch, ook gezien de prijsontwikkelingen in de bouw.*

Reactie:

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing en gezien het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplantoelichting de uitvoerbaarheid van een planvoornemen te worden verantwoord, onder andere vanuit financieel-economisch oogpunt.

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, omdat een verkoopovereenkomst met Wonen Limburg is gesloten waarin de exploitatiekosten zijn verdisconteerd in de verkoopprijs. Het plan is financieel uitvoerbaar. Eventueel gestegen kosten voor bijvoorbeeld materialen komen voor rekening van de woningcorporatie. Deze bouwt woningen om te voorzien in een maatschappelijke opgave bestaande uit het voorzien in een woningbehoefte.

j. In het plan ontbreekt een onderzoek naar de huidige situatie van huur- en koopklasse in dit deel van Brunssum. Er wordt niet onderbouwd waarom sociale woningbouw op deze locatie noodzakelijk is en welke impact dit heeft op de omgeving. Rondom de locatie zijn al veel huurwoningen aanwezig, onvoldoende is gemotiveerd dat er een goede mix blijft van type woningen en doelgroepen. Een grote concentratie aan huur kan de kwaliteit en leefbaarheid onder druk zetten.

Reactie:

Met onderhavig planvoornemen worden maximaal 39 woningen gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit gebeurt in de vorm van een appartementencomplex gerealiseerd in het bestaand bebouwd gebied in een stedelijk milieu. Deze woningen dienen ter invulling van een braakliggend terrein, waar voorheen bebouwing aanwezig was ten behoeve van een garagebedrijf en (bedrijfs)woning. Middels herstructurering wordt ter plaatse opnieuw invulling gegeven aan een loze ruimte, hetgeen een positieve bijdrage oplevert voor de leefbaarheid in de kern Brunssum. Daarnaast geldt dat het appartementencomplex nabij het centrumgebied van Brunssum is gelegen, waardoor de benodigde voorzieningen dicht in de buurt zijn.

De woningen worden in opdracht van Wonen Limburg gebouwd en vervolgens verhuurd. Het betreffen (gestapelde) huurwoningen in het segment 'sociale huur' (huurprijs rond de hoge aftoppingsgrens). Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de lokale woningbehoefte. Uit woningbehoefteonderzoek blijkt dat nog steeds behoefte is aan een uitbreiding van het aantal sociale levensloopbestendige c.q. -geschikte huurappartementen, dit hebben wij uitgebreid toegelicht in paragraaf 3.2.4 van de plantoelichting. In de regionale woningmarktprogrammering is voor onderhavige locatie reeds een aantal van 32 woningen opgenomen. Met onderhavig plan neemt dat aantal met 7 woningen toe tot 39. Gelet op de groeiende vraag naar levensloopbestendige c.q. geschikte sociale huurappartementen, sluit dit plan aan bij en past het binnen de hiervoor afgebeelde en beschreven behoefte. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg heeft dan ook ingestemd met de aanpassing van de woningaantallen die voor dit plan zijn opgenomen in de (sub)regionale woningmarktprogrammering van 32 naar 39. Met het planvoornemen wordt zowel kwalitatief en kwantitatief voorzien in de reeds onderzochte behoefte en heeft daarmee een maatschappelijke meerwaarde geleverd.

k. Per woning wordt 1,2 parkeervoorzieningen gerealiseerd. In 2022 is een Parkeernota vastgesteld, daarom wordt gerekend met 1,4 parkeervoorziening per woning. Er is niet onderbouwd waarom een lager getal wordt aangehouden. Er is geen onderzoek toegevoegd waaruit blijkt dat het openbaar gebied de parkeerdruk aankan.

Reactie:

Uitgangspunt voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente is dat de eigen parkeerbehoefte als gevolg van een plan op eigen terrein wordt opgevangen. Daarbij hoeven bestaande tekorten niet te worden opgelost. Voor onderhavig plan wordt op eigen terrein voorzien in voldoende nieuwe parkeerplaatsen.

Door de gemeente Brunssum zijn parkeernormen gesteld waarbij zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeerkencijfers zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW. Ten behoeve van de berekening van de te realiseren parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving worden de parkeernormen gehanteerd zoals die zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan 'Veegplan Centrum'.

Op basis hiervan dient per gestapelde woning meerpersoonshuishouden 1,2 parkeerplaats te worden gerealiseerd. Dit betekent voor onderhavig planvoornemen dat voor de realisatie van 39 appartementen 47 parkeerplaatsen (39 x 1,2 = 46,8) nodig zijn. Door in totaal 48 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren wordt voorzien in de toenemende parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig opgevangen op eigen terrein. Vanuit planologisch oogpunt bestaat geen verplichting om daarbij eventuele tekorten in de omgeving mee te nemen.

Op dit moment wordt een nieuwe Parkeernota voorbereid, deze is echter niet van toepassing op dit plan. De Parkeernota is nog niet vastgesteld en wanneer deze wordt vastgesteld en in werking treedt dan zal deze niet van toepassing zijn op plannen die reeds in procedure zijn.

l. *Uit de structuurvisie blijkt dat het naastgelegen garagebedrijf ook toekomstig woongebied is. In het ontwerpplan wordt hiernaar geen verwijzing gemaakt en is de vraag hoe dit in de toekomst stedenbouwkundig wordt ingepast. Onduidelijk is hoe een goed stedenbouwkundig eindbeeld is geborgd met deze substantiële wijziging in structuur en massa die alleen vanuit de visie op dit terrein is gefocust. Waarom een eindbeeld over beide locaties niet meer wenselijk is, is niet gemotiveerd en onduidelijk.*

Reactie:

Aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum is een garagebedrijf gelegen. In het Masterplan is deze locatie ook opgenomen als onderdeel van deelgebied 'Entree Dorpstraat'. Daarmee is aangegeven dat we in de toekomst graag een andere invulling zien van deze gronden. Het plan schetst de kaders maar creëert nog geen uitvoerbaarheid van het plan. Dit is onder meer afhankelijk van de grondpositie van deze gronden en bereidheid om het gebied op een andere wijze in te vullen. Op het moment dat een concrete andere invulling zal voordoen dan zal ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt het eindbeeld bekeken dienen te worden. Het voorliggende plan is dusdanig vormgegeven dat er geen onomkeerbaar negatieve gevolgen zijn voor de afronding van het gebied op de door reclamant genoemde locatie en biedt wat ons betreft alle ruimte om het gebied stedenbouwkundig goed af te ronden.

m. *Onduidelijk is waarom de gemeente niet ervoor heeft gekozen met een exploitatieplan of anterieure overeenkomst de ontwikkeling te faciliteren.*

Reactie:

In de reactie onder ad i. is reeds ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. Daarbij is benoemd dat voor onderhavig planvoornemen het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk middels een met Wonen Limburg gesloten verkoopovereenkomst. Gelet hierop kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

n. *Bij reclamant is de indruk ontstaan dat de gemeente nalatig is geweest en de ontwikkeling niet of onvoldoende heeft geprobeerd te faciliteren. Snelheid en het willen realiseren van woningen kan nooit prevaleren boven een goede stedenbouwkundige inpassing.*

Reactie:

Bij de beantwoording van de voorgaande zienswijzen hebben wij gemotiveerd aangegeven waarom er sprake zal zijn van een goede stedenbouwkundige inpassing. Dit is altijd het uitgangspunt geweest bij dit planvoornemen. Dit heeft geresulteerd in het onderhavige plan. Ons inziens is op geen enkele wijze sprake geweest van nalatig gedrag en wij zijn van mening de ontwikkeling goed gefaciliteerd te hebben, daarbij is zorgvuldigheid altijd in acht genomen.

o. *Er wordt minimaal aandacht besteed aan klimaatadaptatie, gedacht kan worden aan materiaalkeuzes die bijdragen aan hittestress.*

Reactie:

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en

mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting.

In maart 2022 is door het college van burgemeester en wethouders de Klimaatadaptatie strategie vastgesteld. In deze strategie zijn de ambities benoemd en deze zijn uitgewerkt in een regionaal actieprogramma. In dit programma is ten aanzien van het voorkomen van hittestress aangegeven dat er speciale aandacht is voor het creëren van schaduw op belangrijke looproutes en ontmoetingsplekken. Bij water wordt ingezet op maatregelen ter voorkoming van wateroverlast en wordt waar mogelijk geprobeerd om de opslag van water te vergroten door verbreding van beken en aanleg van onder andere wadi's. Daarnaast geeft het programma aan dat steeds meer gazons worden omgevormd tot kruiden- en bloemrijk grasland.

Dit is onder meer vertaald in de esthetisch planambitie van de inrichting van de openbare ruimte. In het algemeen beogen we een plan dat natuurlijk oogt door de aard van de inrichting van de groene buitenruimte conform principes van de 'Wilde Tuin'. Rond het gebouw wordt het terrein ingericht als een Wilde Tuin; een mini-stadsparkje. Alle niet verharde bodem in het plangebied zal worden aangeplant als zichtgroen, zoveel als mogelijk altijd groenblijvend (dus ook in de winter). Dat zal gebeuren met een diversiteit van streekeigen beplanting, die beoogt natuurlijk en on-georkestreerd te ogen. Daarmee wordt de bestaande spontane en wilde begroeiing van de aansluitende helling doorgezet. Die beplanting zal aldus lijken op het reeds bestaande hellinggroen en ook op hetgeen al elders binnen de gemeentegrenzen werd gerealiseerd, zoals de wilde delen van het Schutterspark, delen van de Brunssummerheide, alsook de hellingzone ten noorden van het Beatrix-Court. Op de hoek van het perceel, ter plaatse van de kruising tussen de Dorpsstraat en de Prins Hendriklaan, wordt het bestaande plantsoen met de Wilde Tuin verbonden, doordat aldaar een in onbruik geraakte rijloper wordt geamoveerd. Door de Wilde Tuin hervindt het landschap zijn natuurlijke, streekeigen aard, in hoogteverloop, afwatering en vegetatie; het reguliere onderhoud zal op deze ambitie worden afgestemd.

In aanvulling hierop wensen wij op te merken dat waar mogelijk bestaande bomen, struiken en bodemgroen worden gehandhaafd en dus worden bestaande boomwortels ontzien en het maaiveld ter grootte van de boomkruin (in hoogte) niet aangepast. In elk geval betreft dit de bestaande bomen tegen het grondlichaam en helling bij de naastliggende buurpercelen van de garage.

Daarnaast realiseren we verlichting ten behoeve van de parkeerplaats en het looppad die terughoudend zal zijn en zo min mogelijk restlicht zal produceren, doch dient te voldoen aan geldende eisen inzake verlichtingsniveau van de openbare ruimte.

Ten aanzien van het aspect 'Regenwatermanagement' kunnen wij aangeven dat het nieuwe gebouw en de aansluitende terreinen hun regenwater op eigen terrein zullen bergen/infiltreren. Alle regenwater in de publieke ruimte zal via een open systeem naar het diepste punt in het plangebied worden gevoerd, zijnde het bestaande groengebied aan de zijkant van het parkeerterrein. Plaatselijk (en waar nodig) zal deze waterloop door buizen onder infra van wegen en paden worden gevoerd. Er worden in deze waterloop barrières aangebracht, zodat tussentijds bezinkpoelen ontstaan. In het algemeen wil deze waterloop zo natuurlijk mogelijk ogen en aldus worden opgebouwd uit grote keien en vegetatie die hier goed zal gedijen, zoals rietsoorten.

In aanvulling hierop kunnen wij opmerken dat de planregels die voor de in het plan voorkomende bestemmingen zijn opgenomen geen belemmeringen vormen om duurzaamheidsmaatregelen of maatregelen in het kader van klimaatadaptatie toe te passen. Concreet ten aanzien van de omgang met hemelwater geldt dat in dit plan is geborgd dat bij de bouw van bouwwerken ook wordt voorzien in de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen die voldoen aan de dimensies die daarvoor naar de huidige inzichten aan de orde zijn. Voor het overige wordt het aspect duurzaamheid geregeld via de bouwregelgeving. Bij de bouw van de woningen moet worden voldaan aan de duurzaamheids-, energie- en milieuprestatie-eisen die voortvloeien uit de alsdan geldende regelgeving. Worden meer maatregelen genomen in het kader van klimaatadaptatie dan omarmen wij dit uiteraard.

p. *Er is geen onderzoek opgenomen wat de waterberging betekent voor de omgeving. Vanuit de klimaatkaarten is een groot knelpunt aanwezig, onduidelijk is hoe de opgenomen voorziening daar positief aan bijdraagt en waarom is gekozen voor minder waterberging dan het Waterschap adviseert.*

Reactie:

Door Aelmans is de waterdoorlatendheid van de ondergrond binnen het plangebied onderzocht (d.d. 18 februari 2022, kenmerk E221558.005/RKR). Daaruit blijkt kortgezegd dat infiltratie van hemelwater binnen het plangebied niet zondermeer tot de mogelijkheden behoort. Voor de verdere civieltechnische uitwerking van de openbare ruimte en de daarin voorziene wadi's zijn daarom vervolgens infiltratieputten gegraven op de locaties van de voorziene wadi's, om zo de inzijgsnelheid te meten. De resultaten daarvan zijn door Kragten opgenomen in een notitie (d.d. 13 april 2022, kenmerk BRU000-0076). Uit de rapportage blijkt dat de inzijgsnelheid ter plaatse van de beoogde wadi's zeer laag is. De indicatieve ledigingsduur die daaruit voortvloeit is eigenlijk te laag, maar kan worden verkort tot een acceptabele duur door de beide wadi's te verbinden door een greppel en door te voorzien in compartimentering. Zo ontstaat een groter oppervlak voor infiltratie.

Geconcludeerd kan worden dat de capaciteit van de bergingsvoorzieningen geen probleem oplevert, maar infiltratie is gelet op de samenstelling van de bodem niet optimaal mogelijk. Het uitgangspunt daarbij is om te infiltreren, er wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit. Wanneer infiltratie (tijdelijk) niet mogelijk is of te lang duurt dan zal het overtollig water geknepen afgevoerd worden via het riool. Daarmee wordt overlast voorkomen en worden geen belangen geschaad.

Binnen het plangebied met een totale oppervlakte van circa 6.500 m² wordt circa 630 m² bebouwd en circa 1.030 m² verhard ten behoeve van parkeren. Daarmee resteert circa 4.840 m² voor groen, inclusief waterhuishoudkundige voorzieningen.

De aanleg van deze waterhuishoudkundige voorzieningen, en daarmee de opvang en infiltratie van het hemelwater, is voldoende in de planregels geborgd, waarbij de dimensionering moet worden afgestemd op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 1:25 (T=25), gemiddeld klimaatscenario 2050, wat wil zeggen 50 mm, bij een bui-duur van twee uur. Dat komt neer op 5 m³ per 100 m². Uitgaande van de bebouwde en verharde oppervlakte komt dat neer op 1.660 m² / 100 * 5 = 83 m³. Gelet op de voor water gereserveerde oppervlakte kan daarin binnen het plangebied worden voorzien. Dat deze voorzieningen ook worden gerealiseerd is geborgd in artikel 6.6 van de planregels. Het advies van het Waterschap om uit te gaan van 80 mm, is enkel van toepassing indien wordt geloosd op oppervlaktewater. Dat is in casu niet aan de orde, waardoor bij dit planvoornemen is aangesloten bij het geldende gemeentelijke beleid. Daarmee wordt, gezien de te treffen voorzieningen, onevenredige wateroverlast voorkomen en is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

q. *Onduidelijk is hoe de energievoorzieningen gerealiseerd dienen te worden en of deze een bijdrage leveren aan de gehele wijk of alleen de planlocatie.*

Reactie:

Sinds 1 januari 2021 dienen alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna-energieneutraal te zijn. De normen hiervoor zijn vastgelegd in BENG, bijna-energieneutraal gebouw. De eerste eis waar nieuwbouw aan moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale benodigde energie is aan een norm gekoppeld, die eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw. Voorts wordt gekeken hoeveel energie nodig is om de energiebehoefte van het gebouw te voorzien. Deze waarde hangt samen met gebouwinstallaties. Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie, zoals zonnepanelen, biomassa of windenergie.

Zoals aangegeven dienen de woningen te voldoen aan de normen zoals opgenomen BENG en daarom dient energie deels betrokken te worden uit herwinbare energiebronnen. Dit zal worden beoordeeld op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd. De

energievoorziening zal daarbij gericht zijn op de planlocatie en de daarmee samenhangende energiebehoefte en geen bijdrage hoeven te leveren aan de gehele wijk.

r. *Er zijn geen regels opgenomen voor installaties op het gebouw, dit is wel wenselijk.*

Reactie:

Afhankelijk van de te realiseren installatie(s) en de daarmee gepaard gaande afmetingen dient beoordeeld te worden of sprake is van een vergunningsvrije activiteit en dient de installatie eventueel getoetst te worden aan het bestemmingsplan. In de planregels zijn diverse bouwregels opgenomen. Ingevolge artikel 6.3 van de planregels mogen maximale bouwhoogten voor bebouwing worden overschreden ten behoeve van plaatselijke verhogingen, geen reclame zijnde, zoals schoorstenen, luchtkokers, lichtkappen en technische installaties, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van deze plaatselijke verhogingen maximaal 30% van dakoppervlak van het betreffende gebouw mag bedragen, de bouwhoogte van deze plaatselijke verhogingen maximaal 3 meter mag bedragen en de plaatselijke verhogingen tenminste 3 meter uit de dakrand worden gerealiseerd. Wij zijn van oordeel dat afdoende regels in het plan zijn opgenomen voor installaties op het gebouw.

s. *Reclamant geeft aan dat geen verdere uitleg wordt gegeven hoe circulaire economie gewaarborgd wordt.*

Reactie:

Bij de reactie onder ad o. zijn wij ingegaan op het aspect duurzaamheid. In aanvulling daarop kunnen wij aangeven dat wij circulaire economie toejuichen en daarmee omarmen. Circulair bouwen wordt als belangrijk beschouwd maar er is vanuit het geldende wet- en regelgeving en beleid (nog) geen noodzaak om dit als planprincipe te hanteren en te borgen. Wonen Limburg hanteert een visie waarin is aangegeven dat 25 procent van alle projecten circulair dient te worden uitgevoerd. Indien Wonen Limburg bij de realisatie van het gebouw toepassing geeft aan het principe van circulaire economie dan zullen wij dit stimuleren, het is echter geen onderdeel een goede ruimtelijke ordening en daarmee geen aspect dat bij de beoordeling in dat kader meeweegt.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening speelt dit geen rol.

t. *Reclamant is voor nieuwe woningbouw op de aangegeven locatie maar dit dient gedaan te worden in de huidige mogelijkheden die het bestaande bestemmingsplan biedt.*

Reactie:

Op 11 november 2008 is door de gemeenteraad het Masterplan Brunssum Centrum vastgesteld. In het Masterplan is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie neergelegd voor het centrum van Brunssum voor de middellange tot lange termijn. Het doel van het Masterplan 'Bruisend Brunssum' is om door middel van herstructurering en herontwikkeling tot een kwalitatief hoogwaardige opwaardering van het centrumgebied te komen. Het gebied 'Entree Dorpstraat' is als deelgebied opgenomen in het Masterplan. De locatie ligt aan de splitsing van twee belangrijke wegen, namelijk de Prins Hendriklaan oost en de Dorpstraat. De toegang via de Dorpstraat vormt de noordelijke entree van het centrumgebied. De Prins Hendriklaan oost is een belangrijke doorgaande weg voor doorgaand verkeer van noord naar zuid en vice versa. De Dorpstraat is een historische route. Met enige regelmaat is dan ook kleinschalige historische bebouwing aanwezig. Naast deze historische bebouwing treffen we recente kleinschalige bebouwing aan bestaande uit 2 bouwlagen met kap waarin woonhuizen en/of winkels zijn gevestigd. Daarnaast zijn er enkele grotere appartementencomplexen gebouwd van 3 tot 6 bouwlagen. De Dorpstraat is zeer steenachtig van karakter. Aan de Prins Hendriklaan oost is sprake

van halfopen tot aaneengesloten bebouwing bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen met kap. Hier en daar is een accent van grotere en hogere bebouwing aanwezig. De locatie entree Dorpstraat wordt expliciet genoemd in het Masterplan Brunssum Centrum als deelgebied 2 en daarover is in het Masterplan opgenomen dat het wenselijk is de splitsing van de Prins Hendriklaan en Dorpsstraat te accentueren en daarbij te benadrukken dat sprake is van een toegang tot het centrumgebied. Daarbij werd gedacht aan het realiseren van een appartementencomplex van circa 7 bouwlagen en twee vleugels van vier bouwlagen hoog: één langs de Dorpstraat en één langs de Prins Hendriklaan, ook voorzag dit plan in een grote koepel waardoor op delen een hoogte van circa 8 bouwlagen werd bereikt. Dit gebouw zou, meer dan thans beoogd, aan de rand van de straat gerealiseerd zouden worden. De beoogde bebouwing ligt veel meer naar binnen toe georiënteerd waardoor er ruimte ontstaat naar de bestaande bebouwing. Verderop langs de Dorpstraat werd een complex met stadswoningen voorzien, bestaande uit drie bouwlagen en tot slot een cluster van enkele twee-onder-één kapwoningen of geschakelde woningen. In paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting is dit nader toegelicht.

Het voorliggende bouwplan voor de 'Entree Dorpstraat' betreft een vertaling van het masterplan 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.

Om dit beoogde poortmotief kracht bij te zetten zal op de planlocatie een hoog bouwvolume worden gerealiseerd. Het 8 verdiepingen hoge woongebouw heeft een helder, eenduidig rechthoekig grondvlak; weliswaar met karakteristieke afgeronde hoeken. Om de gebouwentree aan te duiden wijkt het bouwvolume dat boven de toegangshal ligt, op de bovenste 3 verdiepingen terug. Een accentkleur versterkt aldaar deze beoogde signaalwerking.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 39 woningen in de vorm van een appartementencomplex en een parkeerterrein, omgeven door groen. Het appartementencomplex zal beschikken over een ruimtelijke uitstraling dat getypeerd kan worden als een 'eye-catcher'. Hiermee zal het appartementencomplex ter markering van één van de entrees naar het centrumgebied van de kern Brunssum als het gewenste poortgebouw dienen.

Het nieuwe gebouw wordt met 8 bouwlagen iets hoger dan de in het Masterplan benoemde circa 7 bouwlagen, maar daar staat tegenover dat voor het overige de bouwmassa fors afneemt door het vervallen van de vleugels, de stadswoningen en de overige grondgebonden woningen. Door voor een iets hoger gebouw te kiezen met meer openbare ruimte eromheen is het gebouw verankerd in zijn omgeving. Daarnaast ontstaat hierdoor ruimte voor een betere, groene en klimaatbestendige openbare ruimte.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' geldt voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid. Met deze bevoegdheid is het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk om de huidige bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer', ten behoeve van het realiseren van maximaal 32 woningen en parkeren. Met het planvoornemen wordt echter voorzien in de realisatie van 39 woningen in de vorm van een appartementencomplex, waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van de reeds bestaande wijzigingsbevoegdheid. De betreffende woningen voorzien in een woningbehoefte, daarnaast wordt hierdoor de gewenste eye-catcher gerealiseerd. Dit past niet binnen de geldende bestemmingen in het vigerende bestemmingsplan maar ook niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Met voorliggend bestemmingsplan dient de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt te worden. Wij zijn van oordeel daarmee een nog beter plan dan voorzien middels de wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken, dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en haar omgeving maar ook van de gehele gemeente ten goede.

Er is geen aanleiding aan te nemen dat het afwijken van de wijzigingsbevoegdheid leidt tot een onaanvaardbare (negatieve) impact op de omliggende woningen. Er wordt juist voorzien in een nieuwe, kwalitatief goede invulling voor een deels in onbruik geraakt perceel, waarvoor in de huidige situatie nog ruime bouw- en

gebruiksmogelijkheden gelden die juist wel een (negatieve) impact kunnen hebben op de omgeving. Het nieuwe plan wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt op een ruimtelijk-kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving.

De **zienswijze van reclamant 2** kan samengevat als volgt worden weergegeven:

a. *Aan de overkant van de woning van reclamant heeft altijd een garagegebouw gelegen als bedrijfspand. Hier heeft reclamant nooit problemen mee gehad. In 2008 werd bekend dat het voornemen bestond bebouwing te gaan realiseren op het perceel. Die plannen waren minder ingrijpend omdat het plan veel noordelijker was gesitueerd en niet recht voor de woning.*

Reactie:

Het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' maakt op de planlocatie diverse functies mogelijk. Op het perceel waar de nieuwbouw is gesitueerd rusten de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Op de voor 'Bedrijf' aangeduide gronden mocht een garagebedrijf aanwezig zijn. Dit zijn diverse functies met een aanzienlijke ruimtelijke uitstraling. Wij zijn van oordeel dat de functies die mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan, namelijk 'Wonen' en 'Groen' een andere ruimtelijke uitstraling hebben en daarmee een positief effect hebben op de ruimtelijke ordening.

b. *Reclamant is aanwezig geweest op de bijeenkomst op 28 april 2022. Daar was reclamant onaangenaam verrast door het nieuwe plan. Reclamant heeft de benadering tijdens de bijeenkomst als onaangenaam ervaren.*

Reactie:

Ter voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een inloop-/informatiebijeenkomst voor de direct omwonenden georganiseerd op 28 april 2022. Wij betreuren het dat u deze bijeenkomst als onaangenaam heeft ervaren maar kunnen ons hierin niet vinden, wij hebben bij deze bijeenkomst getracht iedereen op een juiste wijze te informeren.

In paragraaf 6.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is een verslag opgenomen van de bijeenkomst, daarbij zijn de voornaamste punten van aandacht opgenomen en is aangegeven of die punten hebben geleid tot aanpassingen van het plan en waarom wel of niet.

c. *Sinds 2008 is reclamant op de hoogte dat er gebouwd gaat worden maar vindt het opmerkelijk dat dit zonder enig overleg en inspraak van het eerdere plan afwijkt. Reclamant leidt uit de stukken die ter inzage zijn gelegd niet af dat rekening is gehouden met de inbreng van omwonenden op 28 april 2022.*

Reactie:

In de geldend wet- en regelgeving is voorgeschreven op welke wijze betrokkenen bij planvorming betrokken moeten worden.

Ten aanzien van de vaststelling van bestemmingsplannen is enkel het volgen van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wettelijk voorgeschreven.

Voorafgaand aan deze procedure hebben wij aanvullend, gezien de beoogde stedenbouwkundige invulling, op 28 april 2022 een inloopbijeenkomst gehouden ten behoeve van het plan. Tijdens deze bijeenkomst konden omwonenden impressies van de stedenbouwkundige invulling bekijken, konden vragen worden gesteld en opmerkingen kenbaar worden gemaakt. In paragraaf 6.3.2 van de plantoelichting wordt hier nader op ingegaan. In de genoemde paragraaf is per onderwerp zoals ingebracht bij de inloopbijeenkomst een inhoudelijke reactie opgenomen.

d. *De omvang van het complex baart reclamant zorgen. Het appartementencomplex heeft 8 bouwlagen, een bebouwd oppervlak van 630 m² en een hoogte van 20 a 25 meter. Dit bouwwerk zal op 50 meter afstand van de woning worden gesitueerd.*

Reactie:

In het Masterplan uit 2008 is reeds beschreven dat hoogbouw wordt beoogd om de splitsing tussen de Prins Hendriklaan en de Dorpstraat te accentueren en de entree van het centrum te markeren. Ten opzichte van de verkenning die in het Masterplan is opgenomen schuift de bouwmassa iets op richting het zuiden en is het voorliggende bouwplan met 8 bouwlagen iets hoger dan de in het Masterplan benoemde circa 7 bouwlagen, maar daar staat tegenover dat voor het overige de bouwmassa fors afneemt door het vervallen van de vleugels, de stadswoningen en de overige grondgebonden woningen. Daarmee ontstaat verder ruimte voor een betere groene, klimaatbestendige openbare ruimte. Gelet op de conclusies in deze toelichting is geen aanleiding aan te nemen dat dit een onaanvaardbare (negatieve) impact heeft op de woning van reclamant. Er wordt juist voorzien in een nieuwe, kwalitatief goede invulling voor een deels in onbruik geraakt perceel, waarvoor in de huidige situatie nog ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden gelden die juist wel een (negatieve) impact kunnen hebben op de omgeving.

e. *Het oorspronkelijke wijzigingsplan in 2008 betrof laagbouw. Sindsdien is verkondigd dat de insteek was om de bedrijvigheid uit de woonkern te halen met als gevolg dat het garagebedrijf zou verdwijnen. Het garagebedrijf blijft in de huidige plannen echter in stand. Alle andere bedrijven zijn verhuisd of afgebroken. Het is reclamant onduidelijk waarom de garage blijft bestaan c.q. wordt gedoogd. Het in standhouden van het garagebedrijf en de plannen voor hoogbouw maken het woongenot niet beter.*

Reactie:

Het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' maakt op de planlocatie diverse functies mogelijk. Op het perceel waar de nieuwbouw is gesitueerd rusten de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Op de voor 'Bedrijf' aangeduide gronden mocht een garagebedrijf aanwezig zijn. Dit garagebedrijf is gesloopt ten behoeve van het onderhavige plan. Aangrenzend aan het plangebied, aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum is echter ook een garagebedrijf gelegen. In het Masterplan is deze locatie ook opgenomen als onderdeel van deelgebied 'Entree Dorpstraat'. Daarmee is aangegeven dat we in de toekomst graag een andere invulling zien van deze gronden. Het plan schetst de kaders maar creëert nog geen uitvoerbaarheid van het plan. Dit is onder meer afhankelijk van de grondpositie van deze gronden, de gronden zijn namelijk niet in eigendom van de gemeente, en bereidheid om het gebied op een andere wijze in te vullen. Op het moment dat een concrete andere invulling zal voordoen dan zal ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt het eindbeeld bekeken dienen te worden. Het voorliggende plan is dusdanig vormgegeven dat er geen onomkeerbaar negatieve gevolgen zijn voor de afronding van het gebied op de door reclamant genoemde locatie en biedt wat ons betreft alle ruimte om het gebied stedenbouwkundig goed af te ronden.

f. *Een complex van 8 bouwlagen zal reclamant een opgesloten gevoel geven. In de huidige situatie is er voldoende openheid en zicht in de nabije omgeving. Reclamant krijgt het gevoel te worden ingebouwd. Vrij uitzicht op een groen terrein verandert in uitkijken op een enorm flatgebouw van 8 bouwlagen. De uitzichtderving acht reclamant onaanvaardbaar.*

Reactie:

Ter plaatse van de planlocatie is thans geen bebouwing aanwezig doch hier heeft in het verleden wel bebouwing gestaan. Het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' maakt op de planlocatie diverse functies mogelijk.

Op het perceel waar de nieuwbouw is gesitueerd rusten de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Op de voor 'Bedrijf' aangeduide gronden mocht een garagebedrijf aanwezig zijn. Dit zijn diverse functies met een aanzienlijke ruimtelijke uitstraling.

Hoewel wij begrijpen dat reclamant dit uitzicht als prettig ervaart, is ter plaatse volgens de planologische mogelijkheden wel degelijk bebouwing mogelijk. Daarnaast is er geen sprake van een (blijvend) recht op vrij uitzicht. Het behoud van uitzicht weegt niet op tegen het belang om woningen te realiseren. Er is geen sprake van een onaanvaardbare afname van uitzicht.

g. *Volgens reclamant zal sprake zijn van een schending van de privacy. Er zal inkijk mogelijk zijn van de flatbewoners in en op de woning, en op de tuin. In de huidige situatie is hiervan geen sprake*.

Reactie:

Het woningbouwplan sluit aan op hetgeen voor de locatie in het Masterplan is vastgelegd. Ter voldoening aan de visie zoals deze is vastgelegd in het Masterplan wordt het bestemmingsplan aangepast. Het belang om de voorliggende woningbouw te realiseren weegt zwaarder dan het behouden van de bestaande situatie. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De ontwikkeling is voorzien in stedelijk gebied en is er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. De woning van reclamant is op een afstand van 40 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde bebouwing gelegen. Gelet op deze afstand zal geen sprake zijn van een dusdanige aantasting van de privacy van reclamant dat sprake is van een strijdigheid met goede ruimtelijke ordening en om die reden zou moeten worden afgezien van het planvoornemen.

Ten aanzien van inkijk wordt opgemerkt dat dit gelet op de afstanden tot omliggende woningen en tuinen en de oriëntatie van de gevels van de nieuwbouw ook beperkt zal zijn en niet leidt tot - gelet op de situering in een stedelijk gebied waarin al hoogbouw aanwezig is - een situatie waarin geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten gevolge van het plan zal geen sprake zijn van directe inkijk in de woning dan wel de tuin van reclamant. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbare afname van uitzicht of onevenredige aantasting van privacy.

h. *Er zal sprake zijn van afname van toetreding van dag- en zonlicht, hetgeen van invloed zal zijn op het rendement van de zonnepanelen. Dit komt door de schaduwwerking die het enorme bouwwerk tot gevolg zal hebben. In de uren tussen 16.00 uur en 20.00 uur zal minder rendement worden behaald.*

Reactie:

Mede naar aanleiding van de opmerkingen die zijn gemaakt tijdens de inloopbijeenkomst is op 7 juli 2022 een bezonningsstudie uitgevoerd. Daarin zijn bezonningsdiagrammen opgenomen die inzicht geven in de bezonning van de gevels en eventuele (extra) schaduw op de omgeving. Om de effecten van schaduwwerking op woningen te meten, kan de TNO-norm worden gehanteerd. Deze norm kent in een tweedeling in een 'lichte' en een 'strenge' norm. De 'lichte' TNO-norm gaat uit van tenminste 2 of 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden). De 'strenge' TNO-norm gaat uit van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden). Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen, noordgevels ontvangen immers nooit direct zonlicht. Binnen de gemeente Brunssum is geen afwijkend beleid op dit punt vastgesteld, derhalve kan aangesloten worden bij de TNO-norm.

Doordat er sprake is van slechts één gebouw op de planlocatie zijn de gevolgen op het gebied van schaduwwerking beperkt. Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat in maart geen schaduwwerking op het perceel van reclamant, ofwel naburige erven, optreedt. In de maand juni zullen geen significante nadelige gevolgen voor de bezonning optreden op het perceel van reclamant, de schaduw raakt de woning van reclamant net niet. Bij enkele naburige percelen zal in de zomerperiode vanaf 20.00 uur enige extra schaduwhinder optreden. Dit betreft dus enkel de avond-periode waarin de zon lager staat.

In september treedt vanaf 18.00 uur op het perceel van reclamant wel schaduwwerking op. Vanaf 20.00 uur begint het te schemeren. Daarmee is gedurende twee uur sprake van extra schaduwwerking.

In de maand december zijn de bezonningsmogelijkheden zowel in de huidige als in de nieuwe situatie gelijk.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat in ieder geval ruimschoots aan de 'lichte' norm wordt voldaan van minimaal 2 of 3 bezonningsuren in de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden). Ter plaatse van de woning van reclamant wordt tevens voldaan aan de 'strenge' TNO-norm.

Uit deze studie blijkt dat geen onacceptabele gevolgen zijn te verwachten voor wat betreft schaduwwerking en vermindering van lichtinval. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

i. *Reclamant vreest een toename van verkeers- en parkeerhinder. Ondanks dat wordt voorzien in een eigen parkeergelegenheid, zal het plan leiden tot een toename van verkeersbewegingen. Het plan voorziet in 39 sociale huurwoningen daardoor zal sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen. Volgens reclamant zal sprake zijn van een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen, zowel op de Prins Hendrik-laan als op de omliggende wegen.*

Reactie:

Het plangebied wordt ontsloten door de bestaande ontsluitingsstructuur via een toegangsweg aan de Grachtstraat. De ontsluiting via de Grachtstraat is gelegen in een woonstraat waar een maximumsnelheid van 30 km/u is toegestaan, en geeft toegang tot het gehele parkeerterrein en het appartementencomplex. Hiermee grenst het plangebied aan één ontsluitingsweg. De Grachtstraat is bereikbaar via de Dorpstraat evenals via een ventweg langs de Prins Hendriklaan en de Tegelstraat.

Ingevolge de kencijfers van CROW, als opgenomen in de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfer parkeren en verkeersgeneratie' van 2018, kan de gemeente Brunssum als een 'sterk stedelijke' gemeente worden aangemerkt en is het plangebied gelegen in de 'schil rondom het centrum'.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 39 sociale huurwoningen (appartementen). Dit betekent dat met de realisatie van onderhavig planvoornemen ingevolge de kencijfers van CROW gemiddeld een verkeersgeneratie van minimaal 109 (39 x 2,8 = 109,2) en maximaal 140 (39 x 3,6 = 140,4) motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal wordt veroorzaakt. Rekening houdend met een omrekenfactor van 1,11 voor het bepalen van het maatgevend werkdagetmaal gaat het om circa 121 tot 156 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal.

De realisatie van het appartementencomplex zal dus leiden tot een beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen ter plaatse. De bestaande verkeersstructuur, waaronder de Dorpstraat en de Tegelstraat/Prins Hendriklaan (ventweg), die beiden toegang bieden tot de Grachtstraat en daarmee de toegangsweg naar het appartementencomplex en parkeerterrein, is echter berekend op een groot aantal voertuigbewegingen en zal door de toevoeging van de voornoemde aantal verkeersbewegingen niet onevenredig worden belast. Bovendien is de Grachtstraat bereikbaar via de Dorpstraat en Tegelstraat/Prins Hendriklaan (ventweg), waardoor de verkeersdruk zich kan verspreiden over meerdere wegen en dus niet concentreert op slechts één weg. De meest voor de hand liggende route is echter via de Dorpstraat.

Het huidig aantal verkeersbewegingen over de Dorpstraat bedraagt blijkens de tellingen als ook gehanteerd voor het akoestisch onderzoek respectievelijk circa 2.450 per etmaal. Na realisatie van het planvoornemen bedraagt dit aantal dan circa 2.600. Een 50 km-weg zoals de Dorpstraat kan 1.600 tot 3.200 verkeersbewegingen per uur veilig verwerken. Uitgaande van een piekuur waarin 10% van het totale aantal verkeersbewegingen wordt afgehandeld, gaat het om circa 260 verkeersbewegingen per uur op de gehele Dorpstraat, een klein deel van deze verkeersbewegingen wordt veroorzaakt door het nieuwe plan. Gezien voornoemde maximum capaciteit leveren deze aantallen geen belemmeringen op.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet resulteert in een onacceptabele verkeersbelasting.

j. Reclamant is van oordeel dat zijn woongenot wordt aangetast en dat geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie:

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is aangegeven welke onderzoeken ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd en zijn de conclusies daarvan weergegeven. Daarbij is gekeken naar diverse aspecten. Deze aspecten in ogenschouw nemende komende wij tot de conclusie dat het woongenot van omwonenden, waaronder dat van reclamant, niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed. Derhalve komen wij tot de conclusie dat wel sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Door reclamant worden geen argumenten aangedragen die anders doen blijken.

k. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet in de huidige vorm.

Reactie:

Wij zijn van oordeel dat het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ontwikkeling die voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er is in het plan geen sprake van onevenredige aantasting van de leefomgeving van reclamant. Gelet daarop zijn wij van oordeel dat het bestemmingsplan in de huidige vorm kan worden vastgesteld.

De **zienswijze van reclamant 3** luidt inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van reclamant 2. Derhalve wordt voor de beantwoording verwezen naar het antwoord zoals opgenomen onder de zienswijze van reclamant 2.

De **zienswijze van reclamant 4** kan als volgt worden weergegeven:

a. Reclamant vraagt om de verkeers- en parkeersituatie in de Dorpstraat tussen de hoek Dorpstraat/Poststraat en de hoek / Dorpstraat/Schinvelderweg in het bestemmingsplan mee te nemen. Op een kort stuk 50-km weg zullen meer verkeersbewegingen plaatsvinden, daardoor komt de verkeersveiligheid in het geding.

Reactie:

Het plangebied wordt ontsloten door de bestaande ontsluitingsstructuur via een toegangsweg aan de Grachtstraat. De ontsluiting via de Grachtstraat is gelegen in een woonstraat waar een maximumsnelheid van 30 km/u is toegestaan, en geeft toegang tot het gehele parkeerterrein en het appartementencomplex. Hiermee grenst het plangebied aan één ontsluitingsweg. De Grachtstraat is bereikbaar via de Dorpstraat evenals via een ventweg langs de Prins Hendriklaan en de Tegelstraat.

Ingevolge de kencijfers van CROW, als opgenomen in de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfer parkeren en verkeersgeneratie' van 2018, kan de gemeente Brunssum als een 'sterk stedelijke' gemeente worden aangemerkt en is het plangebied gelegen in de 'schil rondom het centrum'.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 39 sociale huurwoningen (appartementen). Dit betekent dat met de realisatie van onderhavig planvoornemen ingevolge de kencijfers van CROW gemiddeld een verkeersgeneratie van minimaal 109 (39 x 2,8 = 109,2) en maximaal 140 (39 x 3,6 = 140,4) motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal wordt veroorzaakt. Rekening houdend met een omrekenfactor

van 1,11 voor het bepalen van het maatgevend werkdagetmaal gaat het om circa 121 tot 156 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal.

De realisatie van het appartementencomplex zal dus leiden tot een beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen ter plaatse. De bestaande verkeersstructuur, waaronder de Dorpstraat en de Tegelstraat/Prins Hendriklaan (ventweg), die beiden toegang bieden tot de Grachtstraat en daarmee de toegangsweg naar het appartementencomplex en parkeerterrein, is echter berekend op een groot aantal voertuigbewegingen en zal door de toevoeging van de voornoemde aantal verkeersbewegingen niet onevenredig worden belast. Bovendien is de Grachtstraat bereikbaar via de Dorpstraat en Tegelstraat/Prins Hendriklaan (ventweg), waardoor de verkeersdruk zich kan verspreiden over meerdere wegen en dus niet concentreert op slechts één weg. De meest voor de hand liggende route is echter via de Dorpstraat.

Het huidig aantal verkeersbewegingen over de Dorpstraat bedraagt blijkens de tellingen als ook gehanteerd voor het akoestisch onderzoek respectievelijk circa 2.450 per etmaal. Na realisatie van het planvoornemen bedraagt dit aantal dan circa 2.600. Een 50 km-weg zoals de Dorpstraat kan 1.600 tot 3.200 verkeersbewegingen per uur veilig verwerken. Uitgaande van een piekuur waarin 10% van het totale aantal verkeersbewegingen wordt afgehandeld, gaat het om circa 260 verkeersbewegingen per uur op de gehele Dorpstraat, een klein deel van deze verkeersbewegingen wordt veroorzaakt door het nieuwe plan. Gezien voornoemde maximum capaciteit leveren deze aantallen geen belemmeringen op. De verkeersveiligheid komt hierdoor niet in het geding.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet resulteert in een onacceptabele verkeersbelasting ofwel een verkeersonveilige situatie.

b. *Fietsers en auto's delen de weg, er is geen goede voorziening voor fietsers*.

Reactie:

De Dorpstraat is een 50 km/h weg waar fietssuggestiestroken op zijn aangebracht. Het is helaas op veel plekken in deze straat niet mogelijk om betere en bredere fietsvoorzieningen aan te leggen omdat de ruimte er fysiek niet voor is. In het kader van dit bestemmingsplan is een wijziging van de infrastructuur Dorpstraat ook niet aan de orde en dit speelt niet mee in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor het onderhavige planvoornemen.

c. *Wanneer er 39 appartementen bij komen dan zal de verkeersdrukte toenemen en is de noodzaak om veilig te kunnen laden en lossen of in en uit te stappen aan de Dorpstraat groot*.

Reactie:

Zie onze reactie onder ad i. bij reclamant 2 ten aanzien van het aspect verkeerstoename. Ten aanzien van het laden en lossen door of ten behoeve van nieuwe bewoners kunnen wij opmerken dat dit op eigen terrein bij het appartementencomplex kan geschieden. Laden en lossen aan de Dorpstraat door of ten behoeve van bestaande bewoners zal niet gehinderd worden door dit planvoornemen en daarvoor te realiseren ontsluiting.

d. Tegenover Dorpstraat 161 en 163 ligt de T-kruising met de Grachtstraat. Hier komt in het plan de in- en uitgang van de parkeerplaats van de appartementen te liggen. Voor deze huizen en anderen zullen de extra 260 verkeersbewegingen meer hinder betekenen.

Reactie:

Het plangebied wordt ontsloten door de bestaande ontsluitingsstructuur via een toegangsweg aan de Grachtstraat. De ontsluiting via de Grachtstraat is gelegen in een woonstraat waar een maximumsnelheid van 30 km/u is toegestaan, en geeft toegang tot het gehele parkeerterrein en het appartementencomplex. Hiermee grenst het plangebied aan één ontsluitingsweg. De Grachtstraat is bereikbaar via de Dorpstraat evenals via een ventweg langs de Prins Hendriklaan en de Tegelstraat.

Ingevolge de kencijfers van CROW, als opgenomen in de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfer parkeren en verkeersgeneratie' van 2018, kan de gemeente Brunssum als een 'sterk stedelijke' gemeente worden aangemerkt en is het plangebied gelegen in de 'schil rondom het centrum'.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 39 sociale huurwoningen (appartementen). Dit betekent dat met de realisatie van onderhavig planvoornemen ingevolge de kencijfers van CROW gemiddeld een verkeersgeneratie van minimaal 109 (39 x 2,8 = 109,2) en maximaal 140 (39 x 3,6 = 140,4) motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal wordt veroorzaakt. Rekening houdend met een omrekenfactor van 1,11 voor het bepalen van het maatgevend werkdagetmaal gaat het om circa 121 tot 156 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal.

De realisatie van het appartementencomplex zal dus leiden tot een beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen ter plaatse. De bestaande verkeersstructuur, waaronder de Dorpstraat en de Tegelstraat/Prins Hendriklaan (ventweg), die beiden toegang bieden tot de Grachtstraat en daarmee de toegangsweg naar het appartementencomplex en parkeerterrein, is echter berekend op een groot aantal voertuigbewegingen en zal door de toevoeging van de voornoemde aantal verkeersbewegingen niet onevenredig worden belast. Bovendien is de Grachtstraat bereikbaar via de Dorpstraat en Tegelstraat/Prins Hendriklaan (ventweg), waardoor de verkeersdruk zich kan verspreiden over meerdere wegen en dus niet concentreert op slechts één weg. De meest voor de hand liggende route is echter via de Dorpstraat.

Het huidig aantal verkeersbewegingen over de Dorpstraat bedraagt blijkens de tellingen als ook gehanteerd voor het akoestisch onderzoek respectievelijk circa 2.450 per etmaal. Na realisatie van het planvoornemen bedraagt dit aantal dan circa 2.600. Een 50 km-weg zoals de Dorpstraat kan 1.600 tot 3.200 verkeersbewegingen per uur veilig verwerken. Uitgaande van een piekuur waarin 10% van het totale aantal verkeersbewegingen wordt afgehandeld, gaat het om circa 260 verkeersbewegingen per uur op de gehele Dorpstraat, een klein deel van deze verkeersbewegingen wordt veroorzaakt door het nieuwe plan. Gezien voornoemde maximum capaciteit leveren deze aantallen geen belemmeringen op.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet resulteert in een onacceptabele verkeersbelasting.

e. *Reclamant stelt als alternatief voor om de verkeerssituatie voor de T-splitsing gekozen kan worden voor een andere uitgang van de geplande parkeerplaats, bijvoorbeeld naast de te bouwen appartementen*.

Reactie:

Wij zijn van oordeel dat de gekozen ontsluiting de meest geschikte ontsluiting van het plangebied betreft. Mede ook omdat het parkeerterrein aansluit op een zijweg waar een snelheidsregime geldt van 30 km/h in plaats van bijvoorbeeld rechtstreeks op de Dorpstraat waar een 50 km/h regime geldt.

f. Voor de parkeersituatie zouden er op de geplande parkeerplaats bij de te bouwen appartementen een groot aantal parkeerplaatsen tegenover de huizen Dorpstraat 161, 163 en volgende ter beschikking kunnen worden gesteld voor bewoners van de huizen Dorpstraat 157 en volgende.

Reactie:

Uitgangspunt voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente is dat de eigen parkeerbehoefte als gevolg van een plan op eigen terrein wordt opgevangen. Ten behoeve van de berekening van de te realiseren parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving worden de parkeernormen gehanteerd zoals die zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan 'Veegplan Centrum'. Op basis hiervan dient per gestapelde woning meerpersoonshuishouden 1,2 parkeerplaats te worden gerealiseerd. Dit betekent voor onderhavig planvoornemen dat voor de realisatie van 39 appartementen 47 parkeerplaatsen nodig zijn. Door in totaal 48 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren wordt voorzien in de toenemende parkeerbehoefte. Deze nieuw te realiseren parkeerplaatsen zijn benodigd voor de bewoners en bezoekers van de nieuw te realiseren appartementen. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen hoeven eventueel bestaande tekorten niet te worden opgelost. Het is niet mogelijk om parkeerplaatsen aan de bewoners aan de Dorpstraat ter beschikking te stellen.

De **zienswijze van reclamant 5** kan samengevat als volgt worden weergegeven:

a. De zienswijze van reclamant 5 luidt inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van reclamant 4, derhalve wordt voor de beantwoording verwezen naar het antwoord zoals opgenomen onder de zienswijze van reclamant 4.

De **zienswijze van reclamant 6** kan samengevat als volgt worden weergegeven:

a. De zienswijze van reclamant 6 luidt inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van reclamant 4, derhalve wordt voor de beantwoording verwezen naar het antwoord zoals opgenomen onder de zienswijze van reclamant 4.

6. Conclusie

In de voorgaande paragraaf zijn alle ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De zienswijzen van reclamant 1, 2, 3, 4, 5 en 6 worden ongegrond verklaard en leiden niet tot een aanpassing van het plan.

7. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht:

Planregels
Geen wijzigingen

Plantoelichting
- Paragraaf 3.2.1 is verwijderd
- In paragraaf 3.3.3 zijn tekstdelen toegevoegd, de nieuwe Omgevingsverordening Limburg 2021 is vastgesteld, de daarin opgenomen relevante artikelen zijn benoemd
- In paragraaf 4.4.3 is toegevoegd dat aanvullend akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten aanzien van warmtepompen en wat de bevindingen daarvan zijn
- In paragraaf 4.9.1 is toegevoegd dat aanvullend stikstofonderzoek is uitgevoerd en wat de bevindingen zijn
- Paragraaf 7.3 is aangevuld met informatie over de gevoerde procedure

Bijlagen toelichting
De navolgende bijlagen zijn toegevoegd/aangevuld:
- Notitie beoordeling stikstof Entree Dorpsstraat, d.d. maart 2023, projectnummer J210863;
- Bezonningsdiagram huidige situatie, bv Mathieu Bruls architect, d.d. 7 juli 2022;
- Tussenevaluatie deelsanering, MA201865.R01.EVA, 02-03-2023;
- Akoestisch onderzoek, K+, Rapportnummer: Rm210895aaA0, d.d. 13 maart 2023;
- Akoestisch onderzoek K+ warmtepompen en wegverkeerslawaai, projectnummer m210895ab, d.d. 13 maart 2023.

Verbeelding
Geen wijzigingen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 12 juni 2023.

De griffier, De voorzitter,