**Raadsvoorstel**

| | |
|---|---|
| **Collegeverg. d.d.** | : 9 april 2024 |
| **Registratiekenmerk** | : 202395973 |
| **Gemeentebladnr.** | : 2024/31 |
| **Afdeling opsteller** | : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed |
| **Bereikbaar onder** | |
| **Portefeuillehouder** | : Jaimy van Dijk |
| **Raadsvergadering d.d.** | : 4 juni 2024 |
| **Uiterlijke datum** | : Niet van toepassing |

**Aan de raad,**

1. **Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan 'Lindehof'

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

In het door uw gemeenteraad in 2008 vastgestelde ‘Masterplan Brunssum Centrum’ is voor het Lindeplein een ontwikkelvisie voor de (middel)lange termijn vastgelegd. De herinrichtring en herontwikkeling van het Lindeplein tot ‘woonkamer van Brunssum’, met het bestuurscentrum, horeca- en cultuurfuncties en een sterke relatie met het Vijverpark maakt hier onderdeel van uit.

Ten behoeve van deze herinrichting en herontwikkeling is in 2014 onder meer het bestemmingsplan ‘Lindeplein e.o.’ vastgesteld door uw gemeenteraad. Dit plan vormt de planologische basis voor de herinrichting/herontwikkeling en de verbinding tussen het Lindeplein en het Vijverpark.

Met onder meer de nieuwbouw van de ‘Brikke Oave’ wordt invulling gegevens aan de horeca- en cultuurfunctie(s). De locatie van de voormalige ‘Brikke Oave’ is thans een ‘open plek’, welke tijdelijk is ingericht als groenvoorziening met zitgelegenheid.

Om ook op deze plek een passende invulling te realiseren is in 2022, nadat eerdere plannen de eindstreep niet hebben gehaald, een nieuw Programma van Eisen opgesteld en zijn de gronden opnieuw te koop aangeboden. Vervolgens is op basis van het voorgestelde bouwplan, bestaande uit woningen op de verdiepingen en commerciële ruimten op de begane grond, een ontwikkelaar geselecteerd. Voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische basis voor het betreffende bouwplan.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Zoals hierboven beschreven, betreft het huidige planologisch kader ter plaatse het bestemmingsplan ‘Lindeplein e.o.’ zoals dat op 21 januari 2014 door uw gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet reeds in de mogelijkheid om binnen het plangebied een 43-tal wooneenheden alsmede commerciële ruimten op de begane grond te realiseren. Het voorziene en met de ontwikkelaar op 2 december 2022 overeengekomen bouwplan past evenwel niet geheel binnen het huidige bestemmingsplan. Om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken, dient de locatie van het bouwvlak ietwat te worden gewijzigd en is een verruiming van de toegestane bouwhoogte en het bouwvolume noodzakelijk.

Verder zijn tevens de percelen van de ‘Brikke Oave’ en de daarachter gelegen woning aan de Mozartstraat 1 in het plangebied betrokken. Op laatstgenoemde percelen zijn geen ontwikkelingen voorzien en wordt het bestaande en toegestane gebruik dus positief bestemd. Omdat deze percelen evenwel in het huidige bestemmingsplan dezelfde bestemming hebben als de te bebouwen gronden, is een partiële herziening nodig. Zou hiertoe niet worden overgegaan, blijft ter plaatse van (een deel van) de thans reeds bebouwde gronden de planologische mogelijkheid om 43 wooneenheden op te richten bestaan, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk wordt geacht.

**3. Gewenste situatie (WAT?)**

a. Wat willen we bereiken?

Het planvoornemen voorziet in (maximaal) 43 appartementen op de verdiepingen (deels gesitueerd aan het Lindeplein, de Lindestraat respectievelijk de Mozartstraat) en circa 320m$^2$ aan commerciële ruimten op de begane grond aan de zijde van het Lindeplein. Tevens wordt voorzien in een ondergrondse parkeer- c.q. stallingsgarage ten behoeve van de te realiseren woningen en in een gezamenlijke binnentuin voor omwonenden.

Kwantitatief is het bovenstaande reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Kwalitatief voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een kleine wijziging van het bouwvlak ter plaatse van de Lindestraat en de Mozartstraat. Daarnaast is sprake van een verruiming per plaatse van:

- Het Lindeplein, waar na de eerste drie reeds planologisch toegestane verdiepingen, die de volledige breedte van het perceel beslaan, daarboven vier verdiepingen in een smallere 'top' (50% van de gevelbreedte) mogelijk worden gemaakt alwaar in totaal 20 appartementen zijn geprojecteerd;
- De Lindestraat, waar 4 bouwlagen (in plaats van 3 bouwlagen) worden toegestaan en waar de toegang tot de parkeerkelder is geprojecteerd. Ter plaatse is voorzien in 3 studio's;
- De Mozartstraat, waar bebouwing in 4 bouwlagen (in plaats van 3 bouwlagen) wordt toegestaan en waar 5 appartementen per bouwlaag zijn voorzien.

Het bestemmingsplan 'Lindehof' maakt deze planologische verruiming mogelijk.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr. )

- Collegebesluit d.d. 19 december 2023 (202367612) strekkende tot het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en daarmee de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan ''Lindehof''

2. traject tot dusverre

- Participatie: in de voorbereidingsfase hebben conform de omgevingsstrategie gesprekken plaatsgevonden met alle stakeholders in het gebied. De input hiervan is betrokken in de aanbestedingsprocedure. Tevens heeft op 9 mei 2023 een bewonersavond plaatsgevonden. Daarnaast hebben op individuele basis met bewoners van de Amadeusstaete meerdere gesprekken plaatsgevonden en zijn aanpassingen aan het (bouw)plan verricht;
- Middels een raadsinformatiebrief (2002170/2019467) is uw gemeenteraad op 22 maart 2022 geïnformeerd over de gewijzigde uitgangspunten voor de ontwikkellocatie 'Lindehof', waarbij tevens is benoemd dat ruimte dient te worden geboden aan ontwikkelvarianten buiten de kaders van het bestemmingsplan om te komen tot een optimaal financieel perspectief waarbij ruimtelijke kwaliteit en inpassing van het plan in de omgeving leidend is. Daarnaast heeft een raadsinformatieavond plaatsgevonden op 12 april 2022 waarin onder meer het bovenstaande mondeling is toegelicht;
- Op 7 februari 2023 zijn vragen van de Fractie Burger Belangen Brunssum Lijst Palmen aangaande de ontwikkellocatie 'Lindeplein' schriftelijk beantwoord (art. 43-brief, 202269223/202276452);
- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan, ontwerpbesluit hogere grenswaarden alsmede het besluit geen mer-procedure te volgen in de periode 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

- Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerp-bestemmingsplan, het ontwerp-besluit hogere grenswaarden alsmede het besluit geen mer-procedure te volgen ter inzage gelegd;
- De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen (artikel 3.1 Wro). In de toelichting wordt uitvoerig ingegaan op het juridische kader van het bestemmingsplan.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

- **Masterplan Centrum Brunssum** vastgesteld door de gemeenteraad in 2008. De locatie is daarin als deelgebied opgenomen. Gestreefd wordt om de woonfuncties te handhaven ten behoeve van bewoners met het profiel “stedelijk”, zijnde mensen die het aantrekkelijk vinden om dicht op het hart van het culturele leven en centrum van Brunssum te wonen;
- **Bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.'**, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2014. In dit bestemmingsplan zijn horeca en maatschappelijke voorzieningen alsmede wonen op de verdieping reeds planologisch toegestaan.

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

*De ‘Strategische Visie 2025’;*
Het voorliggende initiatief voldoet aan de pijler ‘Brunssum Leeft!’ volgend uit de Strategische Visie 2025, nu de woningvoorraad wordt aangepast op de veranderende samenstelling van de Brunssumse bevolking en ter plaatse van een ‘’open plek’’ wordt voorzien in hoogwaardige en duurzame nieuwbouw met een bijbehorende groene binnentuin die geïnspireerd is op de Brunssummerheide en bijdraagt aan de biodiversiteit en ecologische waarden ter plaatse.

*Het ‘Uitvoeringsprogramma 2022-2026’;*
Een van de uitgangspunten van het ‘’Uitvoeringsprogramma 2022-2026’’ betreft de daadkrachtige uitvoering van het Centrumplan (Centrumvisie/Ons Nieuwe Centrum). De kwaliteitsslag op en rond het Lindeplein/(oude) Brikke Oave, onder meer door realisatie van woningbouw in dit deel van het centrumgebied, maakt hier onderdeel van uit.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is in dekking voorzien via de GREX Lindeplein (820080). De omvang van de opdracht aan Pouderoyen Tonnaer bedraagt voor het bestemmingsplan ''Lindehof'' 16.170 euro excl. BTW (11.170 euro voor het opstellen van het bestemmingsplan en 5.000 euro voor werkzaamheden in regie). Daarnaast is in het kader van de bestemmingsplanprocedure circa 12.000 euro excl. BTW uitgegeven aan onderzoeken.

Door de wijziging van het bestemmingsplan kan mogelijk planschade ontstaan. Hiervoor is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit deze analyse is gebleken dat het de onderhavige ontwikkeling mogelijk tot €6000 aan planschade zou kunnen leiden. Deze eventuele kosten zijn gedekt in de hierboven genoemde GREX.

Ook vereist de Wet ruimtelijke ordening dat een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Het plangebied is in eigendom van de gemeente Brunssum. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door een verkoopovereenkomst te sluiten met de RO-Groep en de exploitatiekosten te verdisconteren in de verkoopprijs. Gezien het voorgaande kan dus worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

c. Argumenten en overwegingen

Zoals hierboven beschreven biedt het onderhavige bestemmingsplan het juridisch-planologische kader om het appartementencomplex ‘Lindehof’ mogelijk te maken. Hieronder wordt de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpasbaarheid van de verruiming/verschuiving van het bouwvlak en de bouwmassa toegelicht.

*Stedenbouwkundige inpassing*
De wijziging van de bouwmassa die middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan als stedenbouwkundig aanvaardbaar worden gekwalificeerd waarbij de volgende stedenbouwkundige overwegingen hebben een rol gespeeld:

**Zijde Lindeplein**
* de representatieve ligging aan een open pleinruimte en naast de nieuwe 'Brikke Oave' maakt dat stedenbouwkundig een afwijkende bouwvorm hier op zijn plaats is. Door een hoogwaardige architectuur krijgt de pleinruimte nog meer beeldkwaliteit;

* variatie in gevelbeeld en in bouwhoogte is passend op deze plek. Met name afstemming op de bouwhoogte van het gemeentelijk bestuurscentrum geeft een stedenbouwkundige variatie in straat- en pleingevelbeelden die op deze locatie goed tot hun recht komen. Ook de ligging aan het Vijverpark speelt hierbij een belangrijke rol;
* de 'Brikke Oave' dient door zijn karakteristieke bouwmassa in architectuur en functie een bijzondere positionering in beeldkwaliteit te blijven houden. Een hogere bouwmassa direct tegen dit gebouw aan is stedenbouwkundig niet op zijn plaats, vandaar dat gekozen is voor een smallere top voor 50% van de gevelbreedte tot maximaal 8 bouwlagen;
* aansluitend aan de gevel van de 'Brikke Oave' en aan de bestaande bouwmassa's aan de andere zijde is daarom een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen vastgelegd en centraal in het nieuwe gevelbeeld een maximale bouwhoogte oplopend naar 8 bouwlagen. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan de gewenste variatie in gevelbeeld;
* vergroening in het gevelbeeld is van belang met het oog op een duurzame woonomgeving en de gewenste aantrekkelijke beeldkwaliteit. Door de verschillende sprongen in de gevel en variatie in de situering van balkons wordt dit versterkt.

**Zijde Mozartstraat**
* het nieuwe appartementencomplex sluit aan bij de bouwvorm van het naastgelegen wooncomplex. De bouwhoogte is bepaald op maximaal 4 bouwlagen. Om een gevarieerd gevelbeeld te bereiken is de 4e bouwlaag teruggelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
* door de situering van de balkons aan de Mozartstraat wordt dit gevarieerde gevelbeeld versterkt;
* door de koppeling met de appartementen aan het Lindeplein maakt dit wooncomplex nog deel uit van het stedelijk centrum. Het verder op gelegen deel van de Mozartstraat heeft meer een laagstedelijk woonklimaat. De open ruimte (laad-en losruimte) naar de 'Brikke Oave' vormt de overgangszone.

Bewoners kunnen gebruik maken van een gemeenschappelijke binnentuin en een gemeenschappelijke parkeerkelder.

*Planologisch/ruimtelijke aanvaardbaarheid*
Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn geen aspecten naar voren gekomen die de ontwikkeling op voorhand belemmeren.

Ook voldoet het plan aan de zogenaamde ‘Ladder Duurzame Verstedelijking’ (hierna: LDV) op grond waarvan bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Nu het huidige bestemmingsplan reeds het ruimtebeslag ten behoeve van 43 woningen mogelijk maakt, is er feitelijk geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Echter, omdat de bouwmassa toeneemt (met name door de hogere bouwhoogte) heeft er toch een beoordeling plaatsgevonden. Hieruit is geconcludeerd dat er gebouwd wordt binnen bestaand stedelijk gebied en dat is voorzien in een ontwikkeling waaraan kwalitatief en kwantitatief behoefte bestaat. Geconcludeerd kan dan ook worden dat aan de vereisten/voorwaarden volgend uit de LDV is voldaan.

Volledigheidshalve worden drie vanuit ruimtelijk oogpunt van belang zijnde aspecten onderstaand nog nader toegelicht.

**Milieuaspect geluid**
Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient getoetst te worden aan de geluidsnormen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder. Het akoestisch aspect is bovendien relevant bij de beoordeling of ten aanzien van de voorziene ontwikkeling sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Uit het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan voor voorziene ontwikkeling is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van de zijde Lindeplein (overschrijding maximaal 11 dB (59 dB)) en aan de zijde van de Lindestraat (overschrijding maximaal 2dB (50 dB)). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het binnenniveau van 33 dB blijft bovendien gewaarborgd.

Gezien het voorgaande dienen er hogere grenswaarden te worden vastgesteld door het volgen van een hogere grenswaarde procedure. Op 1 februari 2022 (zaaknummer 2012893) is het afdelingshoofd Publieksdiensten door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd voor het vaststellen van de hogere grenswaarden.

Het ontwerp-besluit hogere grenswaarden heeft inmiddels, gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan, ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingericht. Het definitieve besluit ter vaststelling van de hogere grenswaarden zal dan ook -krachtens mandaat- worden genomen en gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan voor beroep ter inzage worden gelegd.

**Bedrijven en milieuzonering**
In de omgeving van het Lindeplein is sprake van functiemenging en het Lindeplein is tevens een evenementenlocatie. De beoogde woningen zullen de bestaande functies echter niet beperken in hun bedrijfsvoering omdat ofwel aan de geldende richtafstanden wordt voldaan en/of er reeds bestaande woningen op een kortere afstand zijn gesitueerd en deze qua beperking maatgevend zijn.

Ten opzichte van het Lindeplein c.q. de evenementenlocatie komen de beoogde woningen wel op een iets kortere afstand te liggen dan de bestaande (gevoelige) bebouwing, maar de verschillen qua situering zijn dusdanig klein dat de mogelijkheid tot het organiseren van evenementen niet onevenredig wordt aangetast.

**Ecologie**
In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft er verkennend en aanvullend natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat er zich in de noordgevel van de Brikke Oave een paar-/winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis bevindt. Om die reden is bij de provincie een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd, vergezeld van een ecologisch werkprotocol. De betreffende ontheffing is op 8 maart 2024 verleend.

**Conclusie planologisch/ruimtelijke aanvaardbaarheid**
Gezien het voorgaande kan, de bovenstaande aandachtspunten in ogenschouw nemende, worden geconcludeerd dat met het voorliggende bestemmingsplan voldaan kan worden aan een ‘goede ruimtelijke ordening’.

**Vaststelling bestemmingsplan**
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Lindehof’ heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijze naar voren brengen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan. Gedurende de terinzagelegging zijn een drietal zienswijzen ingediend dan wel naar voren gebracht. Deze hebben deels geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- De ontbrekende definities ‘cultureel centrum’, ‘cultuur en ontspanning’ alsmede ‘horeca’ (inclusief de omschrijving van de horeca categorieën) en horecagerelateerde dienstverlening, zoals deze thans luiden op basis van het geldende plan, zijn opgenomen in het bestemmingsplan;
- Ter borging van een door de bewoners van de nabijgelegen appartementencomplex(en) gewenste overkapping/pergola ter plaatse van de (toegang tot de) parkeerkelder is een voorwaardelijke verplichting in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen;
- Conform toezeggingen van de ontwikkelaar aan de bewoners van de Amadeusstaete is op de verbeelding, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, het bouwvlak ter plaatse van de Mozartstraat, ter borging van de belangen van deze bewoners, op enkele hoekpunten iets ingeperkt.

De overige zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde ‘Zienswijzennota en Nota van wijzigingen’ (Bijlage 1).

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan, met inachtneming van bovengenoemde aanvullingen/wijzigingen, gewijzigd vast te stellen. De betreffende wijzigingen worden tevens nader geduid is in de ‘Nota van wijzigingen’.

d. Opties en keuze

Indien het bestemmingsplan ‘Lindehof’ niet door uw gemeenteraad wordt vastgesteld, kan de voorziene ontwikkeling (in de verschijningsvorm zoals deze thans gepland is) geen doorgang vinden. Deze keuze/optie is evenwel om meerdere redenen niet wenselijk.

Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert namelijk het bouwplan dat conform het eerder vastgestelde Programma van Eisen is opgesteld, hetgeen voldoet aan het vigerende beleid en in lijn is met de 'goede ruimtelijke ordening' ter plaatse. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan zou ook haaks staan op de gewijzigde uitgangspunten die zijn meegegeven als randvoorwaarde voor de Tender om een ontwikkelaar te vinden en waarover uw gemeenteraad is geïnformeerd op de wijze zoals beschreven onder 3, sub b in dit raadsvoorstel.

**4. Bijlagen:**

*Zienswijzennota en Nota van wijzigingen bestemmingsplan ‘’Lindehof’’*.
*Toelichting bestemmingsplan ‘’Lindehof’’;
* Bijlage bij toelichting bestemmingsplan ‘’Lindehof’’;
* Regels bestemmingsplan ‘’Lindehof’’;
* Verbeelding bestemmingsplan ‘’Lindehof’’;
* Akoestisch onderzoek in het kader van bestemmingsplan ‘’Lindehof’’**;

*:
Samengevoegd in één document.
**:
Als onderdeel van de bijlage bij de toelichting bij bestemmingsplan ‘’Lindehof’’

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

**Gemeentebladnr.** : 2024/31
**Afdeling** : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
**Registratiekenmerk** : 202395973

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/31;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2024, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

**Besluit:**
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 Wet op de ruimtelijke ordening stellen wij voor om:

1. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren conform de Zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Lindehof', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMR0.0899-BPLindehof-VA01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de planregels, de plantoelichting en bijlagen bij de toelichting, conform de Nota van wijzigingen gewijzigd digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en DKK d.d. (12 mei 2023);
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 2 genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMR0.0899.BPLindehof-VA01, verbeelding, planstatus vastgesteld, d.d. 4 juni 2024, evenals de analoge versie van de regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal niet aan de orde is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juni 2024

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier