gemeente Brunssum

**Raadsvoorstel**

| | |
|---|---|
| **Collegeverg. d.d.** | : 12 december 2023 |
| **Registratiekenmerk** | : 202366777 |
| **Gemeentebladnr.** | : 2024/4 |
| **Afdeling opsteller** | : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed |
| **Bereikbaar onder** | : 045-5278487, bryan.dinjens@brunssum.nl |
| **Portefeuillehouder** | : Jaimy van Dijk |
| **Raadsvergadering d.d.** | : 30 januari 2024 |
| **Uiterlijke datum** | : Niet van toepassing |

**Aan de raad,**

1. **Onderwerp**

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen inzake ontwikkeling appartementencomplexen hoek Allee/Trichterweg.

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Een ontwikkelende partij heeft bij de gemeente Brunssum een verzoek ingediend om een tweetal 'Urban Villa's' (appartementencomplexen) te realiseren op de hoek Allee/Trichterweg (kadastraal bekend als Brunssum, Sectie G, nummers 1938 en 1944).

Thans is ter plaatse sprake van braakliggend terrein. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een tweetal appartementencomplexen van drie bouwlagen met elk 11 appartementen. De parkeerbehoefte -groot 35 parkeerplaatsen conform de 'Parkeernota Brunssum 2022'- is voorzien op eigen terrein.

Het bouwplan is niet passend binnen de kaders gesteld in de beheersverordeningen 'Woongebied, 2e herziening' en 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum op 11 december 2018 respectievelijk 11 september 2013. Naast deze beheersverordeningen is ter plaatse tevens deels het Provinciaal Inpassingsplan 'Buitenring Parkstad Limburg 2012' van kracht en is het 'Veegplan Buitenring Parkstad Limburg 2023', dat reeds als ontwerp ter inzage heeft gelegen, in voorbereiding.

De gronden hebben in de gemeentelijke beheersverordeningen de bestemmingen 'Wonen – 1' respectievelijk 'Agrarisch'. Daarnaast zijn enkele dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' van kracht. Daar waar het provinciaal inpassingsplan van kracht is, geldt de bestemming 'Verkeer', welke middels het Veegplan -uitgaande van het ontwerp-plan- deels zal worden herbestemd tot 'Agrarisch met waarden'.

Bovengenoemde beheersverordeningen, alsook het provinciale inpassingsplan bevatten geen toereikende binnenplanse afwijkingsbevoegdheden om aan het bouwplan planologische medewerking te verlenen.

Ook op grond van de kruimelgevallenregeling (artikel 2.12, lid 1, sub a, ten tweede van de Wabo juncto artikel 4 van Bijlage II van het Bor) zijn er geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het onderhavige initiatief. Om de aangevraagde appartementencomplexen te realiseren dient derhalve de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, eerste lid, sub a, ten derde van de Wabo) te worden doorlopen om af te wijken van de vigerende beheersverordeningen c.q. het geldende provinciale inpassingsplan.

Voor de afwijking van het provinciaal inpassingsplan is op grond van het vigerende plan het college van gedeputeerde staten bevoegd gezag. Op grond van de uitgangspunten van de Wabo kan echter enkel sprake zijn van één bevoegd gezag. Omdat het project in hoofdzaak is gelegen op gronden waar de beheersverordeningen van kracht zijn en dus de gemeente Brunssum bevoegd gezag is, is met de provincie afgesproken dat ten behoeve van deze ontwikkeling om een verklaring van geen bedenkingen zal worden verzocht bij gedeputeerde staten van Limburg.

De verwachting is overigens dat de bevoegdheid om af te wijken van het planologisch kader en/of een gewijzigd bestemmingsplan/omgevingsplan vast te stellen na de vaststelling van het 'Veegplan Buitenring Parkstad Limburg 2023' weer volledig bij de gemeente Brunssum berust.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Het college is bevoegd gezag voor de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 2.27, eerste lid van de Wabo juncto artikel 6.5, eerste lid van het Bor is bij de toepassing van voormelde uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad benodigd.

Uw gemeenteraad heeft op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor op 14 april 2015 besloten dat voor bepaalde categorieën van gevallen een dergelijke verklaring niet nodig is. De betreffende 'lijst van gevallen' gaat uit van een maximum van 10 nieuw op te richten woningen respectievelijk het bouwen van maatschappelijke voorzieningen.

De geprojecteerde ontwikkeling voorziet in de bouw van 22 appartementen. Een en ander gaat de grens van 10 woningen te boven. Om die reden dient een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door uw gemeenteraad, voordat het proces om te komen tot vergunningverlening kan worden afgerond. Daartoe dient dit bestuurlijk behandelvoorstel.

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

a. Wat willen we bereiken?

Het opstarten van de procedure om te komen tot een vergunningverlening. Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door uw gemeenteraad is hierin een formeel (procedure)vereiste. Nadat uw gemeenteraad een besluit heeft genomen op het voorstel tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, zal in een separaat voorstel het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning aan het college worden voorgelegd.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr. ): niet van toepassing.
2. traject tot dusverre: in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie, nu het bevoegd gezag ten aanzien van de betreffende aanvraag niet enkel bij de gemeentelijke bestuursorganen is gelegen.
3. rol/ bevoegdheden college van B en W: het college is bevoegd om de gevraagde
4. omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning kan echter enkel worden verleend nadat uw raad een verklaring van geen bedenkingen heeft verleend;

5. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal):

- Artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo (uitgebreide afwijkingsprocedure van de beheersverordeningen/inpassingsplan(nen));
- Artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor (verklaring van geen bedenkingen);
- Artikel 6.12 van de Wro juncto artikel 6.2.1 van het Bro (kostenverhaal);
- Provinciaal Inpassingsplan 'Buitenring Parkstad Limburg 2012' en het ontwerp van het 'Veegplan Buitenring Parkstad Limburg 2023';
- Beheersverordeningen 'Buitengebied' en 'Woongebied, 2e herziening';
- Structuurvisie Brunssum 2025 'Sturen op kwaliteit': onderhavige ontwikkeling (realisatie 2 appartementencomplexen) is geprojecteerd in Treebeek-Noord. Ter plaatse wordt gestreefd naar behoud en versterking van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Ook wordt aan de stadsranden van Brunssum gestreefd naar structuurversterking. De realisatie van de geprojecteerde appartementen draagt bij aan het creëren van passend woonaanbod en zorgt tevens voor een aantrekkelijke bouwvorm bij een van de 'stadsranden van Brunssum, waardoor ook een meer stedelijk klimaat wordt gecreëerd;

- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg/Regionale beleidsregels Wonen: door dit nieuwbouwplan wordt tegemoet gekomen aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg (2023-2028). Uit het 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032' volgt dat er een kwalitatieve behoefte is aan de woningtypes appartementen/nultredenwoningen sociale huur en vrijesectorhuur. De geprojecteerde appartementen, vallend in de categorie midden en hoge huur, voldoen hieraan.

  De verwachting is dat het initiatief op grond van de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" niet hoeft te worden gecompenseerd. Het plan leidt immers tot een passende invulling van de locatie aan een van de stadsranden van Brunssum waar reeds een woonbestemming van kracht is en heeft maatschappelijke meerwaarde door verbetering van de beeldkwaliteit en de leefbaarheid. Indien de gemeenteraad van verklaring van geen bedenkingen afgeeft zal het initiatief ook formeel worden voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering (Stadsregio Parkstad Limburg).

6. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
   Conform de pijler 'Brunssum Leeft!' van de Strategische visie wordt ernaar gestreefd het prettige en groene woonklimaat te versterken en de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende samenstelling van de bevolking. Het bouwplan voorziet in kwalitatief goede en energiezuinige bebouwing die qua omvang/bouwhoogte als passend in de omgeving kan worden gekwalificeerd en welke middels een groeninrichtingsplan zal worden ingepast.
7. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
   Dit initiatief wordt bekostigd door een ontwikkelende partij. Met deze ontwikkelaar zal een anterieure overeenkomst worden gesloten om het planschaderisico voor de gemeente af te dekken. Tevens zal de projectontwikkelaar leges moeten betalen voor het doorlopen van de vergunningenprocedure.

c. Argumenten en overwegingen

<u>Inhoud planvoornemen</u>
Het projectgebied is gelegen op de hoek Allee/Trichterweg te Brunssum. Thans is sprake van een braakliggend terrein/grasland. Ter plaatse is deels sprake van een woonbestemming. Omdat echter enkel de bestaande bebouwing positief bestemd is, ontbreekt ter plaatse een bouwtitel. Het bouwplan voorziet in een tweetal appartementencomplexen van drie bouwlagen die elk 11 appartementen huisvesten welke middels een groeninrichtingsplan worden ingepast. De parkeerbehoefte conform de 'Parkeernota Brunssum 2022' wordt gerealiseerd op eigen terrein.

<u>Planprocedure</u>
In het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, welke gevolgd dient te worden om het project mogelijk te maken, dient de aanvraag voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing ziet op een beschrijving van de van toepassing zijnde beleidskaders en sectorale aspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie, externe veiligheid en de watertoets. Ook moet de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid worden aangetoond.

De initiatiefnemer heeft ten behoeve van onderhavig project een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, inclusief de bijbehorende nadere onderzoeken. Deze onderbouwing is ambtelijk beoordeeld en op hoofdlijnen akkoord bevonden.

Wel zal er een hogere waarde besluit (wegverkeerslawaai) dienen te worden genomen en dient zowel Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering (Stadsregio Parkstad Limburg) als de provincie Limburg (verklaring van geen bedenkingen gedeputeerde staten) akkoord te gaan met het plan.

<u>Kostenverhaal</u>
Op grond van artikel van de 6.12 Wro dient uw gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan op te stellen indien het een project als het onderhavige mogelijk wil maken. Op deze verplichting geldt een uitzondering indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wro).

In dit geval is met initiatiefnemer overeengekomen dat een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt opgesteld. Deze overeenkomst ziet erop dat bijvoorbeeld een eventuele planschadevergoeding voor rekening van initiatiefnemer komt en niet voor de gemeente. De overeenkomst zal separaat aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd (artikel 160, eerste lid, sub d van de Gemeentewet).

Procesverloop

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

De ontwerp-beschikking en ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder kan hiertegen zienswijzen indienen. Aan uw raad wordt tevens voorgesteld deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden ontvangen.

Worden er wel zienswijzen ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, dan zullen deze samen met de definitieve verklaring aan uw gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Na definitieve besluitvorming betreffende de omgevingsvergunning in kwestie staat hiertegen voor belanghebbenden beroep open bij de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Raad van State.

d. Opties en keuze

Met de onderhavige ontwikkeling wordt aan een van de entrees/stadsranden van Brunssum voorzien in kwalitatief goede en duurzame bebouwing die stedenbouwkundig passend is binnen de omgeving. Bovendien wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave.

**4. Bijlagen:**

- Ruimtelijke Onderbouwing Trichterweg ong. met bijbehorend besluitvlak, versie 30 november 2023;
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning 22 appartementen Trichterweg/Allee te Brunssum;
- Situatietekening nieuwe toestand appartementen Trichterweg Brunssum;
- Bestektekening ontwerp tekeningen met aanzichten.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

gemeente Brunssum

**Raadsbesluit**

**Gemeentebladnr.** : 2024/4
**Afdeling** : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
**Registratiekenmerk** : 202366777

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/4;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2023, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Gelet op artikel 2.27 juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

In aanmerking nemende dat:

- een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de ontwikkeling van een tweetal appartementencomplexen ten behoeve van 22 woningen op de hoek Allee/Trichterweg;
- de aangevraagde omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende juridisch-planologisch kader;
- er voor deze omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen nodig is;
- dat de bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen bij de raad berust;
- de ontwerp verklaring van geen bedenkingen conform het bepaalde in artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht na vaststelling door de raad gedurende zes weken ter inzage zal liggen;
- wanneer er gedurende de zienswijzeperiode geen zienswijzen worden ingediend op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, deze automatisch verwordt tot een definitieve verklaring van geen bedenkingen;

Overwegende dat:

- er overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat gezien de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing er geen redenen zijn die zich vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening tegen het plan verzetten;
- dat de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, tweede lid van het Besluit omgevingsrecht derhalve niet van toepassing is.

**Besluit:**
gelet op het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, artikel 2.27 Wabo, artikel 6.5, eerste lid Bor en artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro;

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het realiseren van twee appartementencomplexen ten behoeve van 22 woningen op de hoek Allee/Trichterweg af te geven in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure en deze ter inzage te leggen;
2. De onder beslispunt 1 genoemde ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen worden ingediend binnen de daarvoor geldende termijn van 6 weken;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2024

De Raad voornoemd,

gemeente Brunssum

