Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 12 december 2023
Registratiekenmerk : 202365824
Gemeentebladnr. : 2024 / 1
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder :
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 30 januari 2024
Uiterlijke datum : Uiterste datum: 30 januari 2024
Motivatie datum: De aanvraag om een omgevingsvergunning voldoet aan de gestelde eisen en het is wenselijk om nu spoedig de procedure op te starten.

Aan de raad,

1. Onderwerp

Raadsvoorstel (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van herontwikkeling Heilige Familiekerk aan de Akerstraat 91

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

Aanleiding

Een ontwikkelende partij heeft bij de gemeente Brunssum een verzoek ingediend om de Heilige Familiekerk, gelegen aan de Akerstraat 91 te 6445 CN Brunssum, her te bestemmen c.q. om te vormen ten behoeve van het realiseren van 14 zelfstandige wooneenheden bestemd voor de verhuur.

Ter plaatse van de ontwikkellocatie geldt het bestemmingsplan ‘Beschermd Dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum’. Ingevolge dit bestemmingsplan is de kerk en omliggende gronden grotendeels bestemd als ‘Maatschappelijk’. Aan de zijde van de rotonde is een deel bestemd als ‘Verkeer’. Daarnaast geldt voor de gehele locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie-5’ ter bescherming van de archeologische waarden.

Het oprichten van zelfstandige woningen en het daarbij behorende gebruik van de omliggende gronden als tuin past niet binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Medewerking aan onderhavig bouwvoornemen is alleen mogelijk indien een afwijking wordt verleend van het bestemmingsplan.

Gelet op de omvang van het project is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject en is een afwijking uitsluitend mogelijk middels een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ingevolge artikel 2.12, eerst lid, sub a, onder 3 Wabo.

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.

Ten behoeve van de geprojecteerde 14 wooneenheden dient dus door uw raad een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven 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 vergunningverlening. Het afgeven van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen door uw raad is hierin een eerste stap.

b. Kaders

De navolgende kaders zijn relevant:

1. Eerdere besluitvorming: niet van toepassing
2. Traject tot dusverre: Bij dit plan is burgerparticipatie toegepast voordat een omgevingsvergunning is aangevraagd. Het planvoornemen is op 24 augustus 2023 aan omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden gepresenteerd, zoals het Buurtnetwerk Zuid. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Op 21 september 2023 is een formele aanvraag om een omgevingsvergunning voor onderhavig planvoornemen ingediend.
3. Rol/ bevoegdheden college van B en W: Het college is bevoegd om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning kan echter enkel worden verleend nadat uw raad een verklaring van geen bedenkingen heeft verleend.
4. Algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal):
    - Artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo (uitgebreide afwijkingsprocedure van bestemmingsplan);
    - Artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor (verklaring van geen bedenkingen);
    - Artikel 6.12 van de Wro juncto artikel 6.2.1 van het Bro (wettelijk verplicht kostenverhaal);
    - Bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum' (planologisch kader waarvan wordt afgeweken);
    - Structuurvisie Brunssum 2025 ‘Sturen op kwaliteit’: Onderhavig planontwikkeling (realisatie van 14 woonappartementen) levert een bijdrage aan de doelstelling om in Brunssum een onderscheidend en kwalitatief uitstekend woon- en leefklimaat te realiseren. De ontwikkeling op de projectlocatie voorziet in nieuwe woningen die aan alle moderne en duurzame wooneisen voldoen.
    - Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, Beleidsregels ‘Ruim Baan voor goede woningbouwplannen’ en de Regionale Woonvisie Parkstad Zuid-Limburg 2023: Het initiatief betreft een inbreidingsproject voor het realiseren van kwalitatief hoogwaardige, duurzame woonappartementen in een parkachtige omgeving met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Vanwege de behoefte aan het wonen in een aantrekkelijke en veilige omgeving sluit het planvoornemen goed aan bij de bestaande, omliggende functies. Daarnaast worden de woningen “all-in-electric” uitgevoerd, zijn de woningen goed geïsoleerd en worden de woningen met duurzame en hoogwaardige materialen afgewerkt waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de ambitie van de gemeente om in 2040 energie-neutraal te zijn. Het initiatief is inmiddels subregionaal afgestemd en goedgekeurd waarmee het plan aan de

subregionale woningmarkt-programmering is toegevoegd. Het planvoornemen is niet concurrerend met andere plannen in de (subregionale) regio. Resumerend gaat het ingevolge de beleidsregel om een zogenoemd goed woningbouwplan. Goede woningbouwplannen hoeven volgens de beleidsregel niet gecompenseerd te worden.

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

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

6. Relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

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

c. <u>Argumenten en overwegingen</u>

Inhoud planvoornemen

De onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van 14 huurappartementen in de Heilige Familiekerk aan de Akerstraat 91. De te realiseren woonappartementen worden binnen de contouren van het huidige gebouw gerealiseerd. Er worden dus geen nieuwe gebouwdelen aan de bestaande kerk toegevoegd. De typische karakteristieke onderdelen zoals de in- en uitpandige trappartijen, de glas-in-loodramen en andere beeldbepalende ornamenten, blijven gehandhaafd. De bouwkundige aanpassingen zijn zodanig dat ook intern de monumentale waarden behouden blijven. Het gebouw behoudt ook na het realiseren van de woonappartementen haar oorspronkelijke uitstraling en verschijningsvorm. De Commissie Rooms Katholieke Kerk vindt het van belang dat de cultuurhistorische waarden van de kerk voor Brunssum op deze wijze behouden blijven. Er is geen sprake meer van een bijeenkomstfunctie in het woongebouw. De centrale gangen worden beschouwd als verkeersruimten.

Een klein deel van de parkachtige tuin wordt ingericht als parkeervoorziening voor de bewoners. De vorm van de parkeerplaats is afgestemd op de positie van de waardevolle bomen. Ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing wordt de inrit verplaatst voor een betere ontsluiting van het perceel en de betreffende opstallen. Op verzoek van de gemeente Brunssum en in gemeenschappelijk overleg, is het voorterrein betrokken bij de gemeenschappelijke tuin. Het voorterrein is thans nog eigendom van de gemeente Brunssum, maar wordt in eigendom overgedragen aan de ontwikkelende partij.

De aanwezige bomen (groenvoorzieningen) blijven behouden. Het bestaande groen wordt ontwikkeld en versterkt voor de verdere vergroening van het voorplein, waar ook de benodigde parkeerplaatsen zijn voorzien. Het omliggend groen wordt versterkt en blijft voor gemeenschappelijk gebruik en onderhoud bestaan. Daarvoor worden onder andere de bestaande bomen, struiken en ander groen gesnoeid en

verzorgd. De pastoriewoning blijft toegankelijk en wordt ook bij de ruimtelijke inpassing betrokken waarbij de achtertuin wordt aangepast. Met het planvoornemen wordt de leefbaarheid van de gehele omgeving verfraaid en versterkt.

Planprocedure

In het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, welke gevolgd dient te worden om het project mogelijk te maken, dient de aanvraag voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing ziet op een beschrijving van de van toepassing zijnde beleidskaders en sectorale aspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie, externe veiligheid en de watertoets. Ook moet de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid worden aangetoond. De door initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is op hoofdlijnen ambtelijk akkoord bevonden en zal alleen op onderdelen nog wat worden aangescherpt.

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

Kostenverhaal

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

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

Procesverloop

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

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

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

d. <u>Opties en keuze</u>

Veel kerken komen de aankomende jaren leeg te staan door minder bezoekers. Een alternatieve invulling is dan ook gewenst. Omdat het hier in overwegende mate een woonomgeving betreft is een invulling in de vorm van wooneenheden passend op deze locatie. Met de onderhavige ontwikkeling wordt leegstand van de kerk voorkomen en wordt bovendien bijgedragen aan de woningbouwopgave.

4. Bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing: Aanvraag omgevingsvergunning Akerstraat 91, 6445 CN Brunssum, versie 22 november 2023 (documentnummer 202365974);
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning herontwikkeling Heilige Familiekerk (documentnummer 202366192);
- Bestektekening ontwerp plattegronden kelder en begane grond (documentnummer 202366193);
- Bestektekening ontwerp plattegronden 1e en 2e verdieping (documentnummer 202366194);
- Bestektekening ontwerp doorsnedes (documentnummer 202366195);
- Bestektekening nieuwe gevels (documentnummer 202366196);
- Raadsvoorstel en -besluit: Verzoek om (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de herontwikkeling Heilige Familiekerk aan de Akerstraat 91 (documentnummer 202365827)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2024/1
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202365824

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/1;

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

In acht nemende dat:

- op 21 september 2023 een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de herontwikkeling van Heilige Familiekerk aan de Akerstraat 91;
- de aangevraagde omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum';
- 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 14 wooneenheden in de Heilige Familiekerk aan de Akerstraat 91, af te geven in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure en deze ter inzage te leggen;
2. De onder beslispunt 1 genoemde ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen worden ingediend binnen de daarvoor geldende termijn van 6 weken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2024;

De Raad voornoemd,

Voorzitter Griffier