

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 20 augustus 2024
Registratiekenmerk	: 202440473
Gemeentebladnr.	: 2024/68
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder	: +31618558684, bryan.dinjens@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 17 september 2024
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum'.

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Stichting Weller Wonen (hierna: Weller) is voornemens om -in samenwerking met de RO Groep en Holikiday BV- aan weerszijden van de Europalaan te voorzien in vervangende nieuwbouw. In dat kader zijn in het verleden reeds een aantal portieketageflats gesloopt die gesitueerd waren aan de Regentessestraat (voormalig 'Bexhoes') respectievelijk de oostzijde van de Europalaan (Leenheerstraat/Schepenstraat). De aan de westzijde van de Europalaan gesitueerde portieketageflats (Europalaan/Regentessestraat) zullen binnen afzienbare tijd worden geamoveerd.

Het bouwplan, dat voorziet in een achttal appartementencomplexen (in totaal 134 woningen), een appartementencomplex voor mensen met een zorgvraag (in totaal 23 woningen) en -in laatstgenoemd complex- tevens een appartement voor de zorgverlener, past thans niet binnen de ter plaatse vigerende beheersverordening 'Woongebied 2^e herziening' (hierna: de beheersverordening) zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum op 11 december 2018. Hoewel binnen het plangebied in het verleden reeds 194 wooneenheden waren gesitueerd en planologisch toegestaan, is de planologische strijdigheid van het onderhavige bouwplan met name gelegen in de situering van de bouwvlakken alsmede het gedeeltelijk toestaan van parkeerplaatsen en de daarbij behorende ontsluiting binnen de bestemming 'Groen'.

Om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken heeft Weller verzocht om het juridisch-planologisch kader ter plaatse te wijzigen. Laatstgenoemde heeft in dat kader een (ontwerp)bestemmingsplan (inclusief bijbehorende onderzoeken) laten opstellen dat de realisatie van de vervangende nieuwbouw planologisch mogelijk maakt.

Het betreffende ontwerp-bestemmingsplan heeft in de periode 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024, samen met het ontwerp-besluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen. Zowel ambtelijk als ten gevolge van ingekomen zienswijzen is aanleiding gezien het ontwerp-bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen, hetgeen verderop in dit raadsvoorstel nader wordt toegelicht.

b. Huidige situatie/probleemstelling

De percelen waar de vervangende nieuwbouw is voorzien zijn -al dan niet gedeeltelijk- gesitueerd aan de Europalaan, Leenheerstraat alsmede de Regentessestraat en kadastraal bekend als Brunssum, Sectie D, nummers 3958, 4203, 4314, 4541 en 4542.

Binnen de huidige beheersverordening hebben de gronden ter plaatse van de bestaande of voormalige bebouwing de bestemming 'Wonen - 1'. De overige perceelgedeelten hebben de bestemming 'Groen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en (deels) 'Leiding - Gas' van kracht. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Straalpad'.

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen – 1' is gestapelde bouw toegestaan tot een maximum van 4 respectievelijk 5 bouwlagen. Echter, enkel de bestaande bouw is positief bestemd. Het oprichten van nieuwbouw (anders dan vervangende nieuwbouw) is in strijd is met de geldende beheersverordening. Hoewel de voorziene bebouwing de geamoveerde en nog te amoveren gestapelde bouw (portiekflats) vervangt, is dit namelijk geen vervangende nieuwbouw in de zin van de beheersverordening. De bebouwing neemt immers niet 'de plaats in' van de (voorheen) bestaande bebouwing, maar wordt gedeeltelijk anders gerealiseerd qua situering en omvang/verschijningsvorm waardoor de geprojecteerde bebouwing gedeeltelijk buiten de bestaande bouwvlakken zal zijn gelegen. Tot slot is tevens het realiseren van parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Groen' strijdig met de regels volgend uit de geldende beheersverordening.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Het planvoornemen voorziet in de nieuwbouw van 8 appartementencomplexen (met in totaal 134 woningen) alsmede een complex met 23 appartementen ten behoeve van mensen met een zorgvraag. Binnen laatstgenoemd concept is tevens 1 appartement gesitueerd voor de zorgverlener.

Aan weerszijden van de Europalaan ter hoogte van de rotonde Kennedylaan worden door de RO Groep twee appartementencomplexen ontwikkeld met elk 22 appartementen. Verder richting de Dorpsstraat worden aan weerszijden van de Europalaan zes appartementencomplexen ontwikkeld door Weller met elk 15 appartementen. Alle appartementencomplexen worden uitgevoerd in vier bouwlagen en worden ontsloten via de Leenheerstraat respectievelijk de Regentessestraat. Het omliggend terrein wordt groen ingericht met infiltratievoorzieningen en wandelpaden.

De geprojecteerde zorgwoningen zullen worden gerealiseerd en geëxploiteerd door Holikiday BV (concept 'Het andere wonen'). Binnen dit concept is het streven om mensen met een zorgindicatie op een prettige en betaalbare manier langer zelfstandig te kunnen laten wonen waarbij 24/7 kan worden teruggevallen op zorg/ondersteuning. De woon-/zorgfunctie voorzien ook in aan de zorg ondersteunende faciliteiten zoals een kantoor, een gezamenlijke ruimte alsmede een vergader- en opslagruimte.

Om de genoemde woningbouwontwikkeling aan de Europalaan e.o. (planologisch) mogelijk te maken dient het juridisch-planologisch kader ter plaatse te worden gewijzigd. Middels het als bijlage aan deze nota gevoegde (ontwerp)bestemmingsplan wordt in deze wijziging voorzien.

b. Kaders

1. *eerdere besluitvorming (BBV nr.)*

Collegebesluit d.d. 19 december 2023 (BBV 202368320) strekkende tot het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en daarmee de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

2. *traject tot dusverre*

Participatie: op 12 december 2023 en 22 april 2024 hebben bewonersavonden plaatsgevonden ter toelichting van het stedenbouwkundig plan en de aangepaste parkeeroplossing. Tijdens deze bewonersavonden bestond voor omwonenden de mogelijkheid vragen te stellen en suggesties te doen. Daarnaast hebben de ontwikkelaars met verschillende bezwaarmakers persoonlijk contact gehad om te bezien op welke wijze zoveel mogelijk rekening kon worden gehouden met hun belangen.

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)*

- **De beheersverordening 'Woongebied, 2^e herziening'** zoals vastgesteld door uw gemeenteraad op 11 december 2018. Binnen deze beheersverordening zijn de betreffende gronden grotendeels reeds bestemd tot 'Groen' en 'Wonen'. De locatie van de bestaande bouwvlakken komt echter niet overeen met de geprojecteerde appartementencomplexen en het realiseren van parkeerplaatsen is binnen de bestemming 'Groen' in beginsel niet toegestaan. Desalniettemin is het beoogde gebruik als zodanig (wonen en de daarbij behorende groenvoorzieningen) reeds toegestaan binnen het geldende planologisch kader;
- **Het regionale beleid op het vlak van het beleidsterrein 'Wonen'** (de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), de beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 en de lokale Woonvisie Brunssum 2023-2028 inclusief het Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032). De voorliggende ontwikkeling aan de Europalaan e.o. voldoet aan het regionale woonbeleid. Zo is de ontwikkeling in lijn met de Woonvisie Brunssum 2023-2028. Binnen bestaand stedelijk gebied maken verouderde portieketageflats plaats voor levensloopbestendige appartementen en nultredenwoningen, al dan niet met een zorgcomponent, in segmenten waar conform het Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032 vraag naar is (sociale huur alsmede middeldure huur en/of koopappartementen).
- **De 'Structuurvisie Brunssum 2025: Sturen op kwaliteit' uit november 2009;** Beleidsmatig is in de structuurvisie, naast de ambitie voor het behouden en versterken van de gemeente Brunssum als een onderscheidende en kwalitatief goede woonplek, voor de (omgeving) Europalaan specifiek aangegeven dat wordt gestreefd naar herstructurering/transformatie van de bestaande portieketageflats om zo zorg te dragen voor kwalitatief goede en levensloopbestendige woningen. Het initiatief kan dan ook als passend binnen de gemeentelijke structuurvisie worden gekwalificeerd.
- **Stadsdeelvisie Brunssum Noord':**
In de betreffende Stadsdeelvisie is de ambitie voor een 'Groene Gordel' beschreven. Dit betreft een duidelijk herkenbare en gescheiden aan te leggen groene looproute tussen de transformatiebuurten en de wijkvoorzieningen in Brunssum Noord, grotendeels binnen de bestaande wegprofielen. Conform deze visie leent de Europalaan Noord zich uitstekend voor de ontwikkeling van landschappelijk wonen. Daarnaast worden enkel als afgezien wordt van (vervangende) nieuwbouw kansen gezien voor het ontwikkelen van een parkzone aldaar. De stadsdeelvisie sluit bebouwing ter plaatse van de Europalaan dan ook niet uit en de groene inpassing tussen de geprojecteerde nieuwbouw kan dus als passend binnen de Stadsdeelvisie Brunssum Noord worden gekwalificeerd.

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 door middel van herstructurering de woningvoorraad wordt aangepast op de veranderende samenstelling/vraag van de Brunssumse bevolking. Ter plaatse van de onbebouwde gronden worden groenvoorzieningen en wandelpaden gerealiseerd, hetgeen ten goede komt aan het aangename woon- en leefklimaat aldaar.
- **Het 'Uitvoeringsprogramma 2022-2026':**
Naast het streven om initiatieven tot herontwikkeling/transformatie waar mogelijk te faciliteren en te stimuleren is de voorliggende woningbouwontwikkeling ook in lijn met het "Uitvoeringsprogramma 2022-2026" omdat het project leidt tot een kwaliteitsslag qua woningen nu de nieuw te bouwen woningen energiezuinig zijn en zonder (aard)gasaansluiting worden uitgevoerd.

6. *relatie met programmabegroting/financiële gevolgen*

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de ontwikkelaar en voor de behandeling/beoordeling van het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen dienen conform de actuele legesverordening leges te worden betaald. Ook is de afwenteling van het planschaderisico geborgd middels een anterieure overeenkomst. Ten behoeve van de te realiseren parkeerplaatsen zal nog een grondtransactie plaatsvinden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Een en ander zal met gesloten beurzen dan wel een positief financieel resultaat voor de gemeente plaatsvinden.

De Wet ruimtelijke ordening vereist dat een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Zoals gezegd is het kostenverhaal anderszins verzekerd door de gesloten anterieure overeenkomst. Gezien het voorgaande kan dus worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

c. Argumenten en overwegingen

Het voorliggende bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader om de hierboven beschreven ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Ten opzichte van de huidige beheersverordening betreft het een vermindering van het aantal toegestane appartementen/woningen (van 194 naar 158), bouwvlakken (van 11 naar 9) en bouwlagen (deels van 5 naar 4 respectievelijk 3). Wel worden wijzigingen qua omvang en locatie van de resterende bouwvlakken almede het oprichten van nieuwbouw planologisch mogelijk gemaakt.

Stedenbouwkundige inpassing

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is sprake van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Er worden compacte bouwmassa's ("urban villa's") in een groene parkachtige omgeving gerealiseerd waardoor men 'woont in het groen'. Het bouwvoornemen voorziet in een gevarieerd straatbeeld door de afwisselende bebouwingsofzet. Het groengebied met wandelpaden heeft bovendien een gebruiksfunctie voor de nieuwe bewoners en de huidige omwonenden.

De betreffende woningbouwontwikkeling heeft, gezien zijn aard en omvang, dan ook geen negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten en kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar worden geacht.

Planologisch/ruimtelijke aanvaardbaarheid

Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn geen aspecten naar voren komen 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 ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening sprake was van 194 woningen en voorliggend (ontwerp-)bestemmingsplan de bouw van minder woningen (158) mogelijk maakt, is er feitelijk geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Omdat wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied en is voorzien in een ontwikkeling waarnaar kwalitatief en kwantitatief vraag bestaat is het behoeftevraagstuk dan ook afdoende onderbouwd.

Op een aantal planologisch/ruimtelijke aspecten wordt onderstaand evenwel nog nader ingegaan:

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 (ontwerp-)bestemmingsplan voor voorziene ontwikkeling is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van de appartementencomplexen ter hoogte van de rotonde Kennedylaan (overschrijding maximaal 14 dB (62 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. Het college heeft op 1 februari 2022 (zaaknummer 2012893) het afdelingshoofd Publieksdiensten gemandateerd voor het vaststellen van de hogere grenswaarden. Het definitieve besluit daartoe zal gelijktijdig met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Geen vormvrije mer – beoordeling

Zoals hierboven beschreven betreft het woningbouwplan feitelijk geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de LDV. Resteert de vraag of het wel een stedelijk ontwikkelingsproject betreft conform het Besluit milieueffectrapportage. Deze vraag is relevant, omdat aan de hand daarvan kan worden bepaald of een (vormvrije) mer – procedure noodzakelijk is om te bezien of de ontwikkeling belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Krachtens jurisprudentie^[1] hangt het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. af van de concrete omstandigheden van het geval. Dienaangaande is onder meer de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling relevant.

Ten opzichte van de thans positief bestemde planologische situatie leidt voorliggend plan tot een afname van de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden waardoor het aannemelijk is dat dit een positieve uitwerking heeft op het (woon)milieu ter plaatse. Gelet op de afname van het ruimtebeslag gaat het niet om een grootschalige gebieds(her)ontwikkeling.

Nu ook de functie(s) binnen het plangebied niet wijzigen kan worden geconcludeerd dat het geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage betreft. Om die reden heeft het college op 19 december 2023 reeds besloten dat het uitvoeren van een vormvrije mer – beoordeling niet noodzakelijk is.

Ecologie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft er verkennend natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat er zich in de te slopen portieketageflats 15 vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. In twee te slopen portieketageflats zijn bovendien 35 tot 45 nestlocaties van de gierzalwalu aangetroffen. Voor het slopen van de gebouwen is daarom een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming vereist. Bovendien wordt door de ecoloog geadviseerd dat er gefaseerd dient te worden gesloopt, nu de betreffende gebouwen en de omliggende omgeving (inclusief de bomen) van groot essentieel belang zijn voor meerdere soorten. Een foutieve strategie/handelswijze kan ertoe leiden dat de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten wordt aangetast.

Om de haalbaarheid van een ontheffingaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming te kunnen beoordelen, is een activiteitenplan c.q. plan van aanpak opgesteld.

Deze is -conform de zienswijze van gedeputeerde staten van Limburg- afgestemd met de provinciaal ecoloog en na verwerking van enige aanpassingen akkoord bevonden.

Tevens is in het plan een voorwaardelijke verplichting (vergunningplicht) opgenomen die ertoe strekt dat ter plaatse van de bestaande bebouwing eerst sloopwerkzaamheden mogen plaatsvinden als een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is verkregen en (dus) is aangetoond dat géén wettelijk beschermde soorten worden verstoord, dan wel hun voortplantings-, rust- of verblijfplaatsen worden beschadigd of vernield.

Parkeren en verkeer

In het plan is voorzien is diverse kleinere parkeerruimten rondom de beoogde appartementencomplexen. Deze parkeerplaatsen, die primair bedoeld zijn voor mensen die slecht ter been zijn of ten behoeve van laden en lossen, zijn niet voldoende om te voldoen aan de totale parkeerbehoefte op grond van de geldende parkeernormen volgend uit de 'Parkeernota Brunssum 2022'. Ook de bestaande parkeerplaatsen langs de Regentessestraat voorzien niet (afdoende) in afdoende parkeerruimte. Dit tekort is onder meer een gevolg van de herstructurering van de Leenheerstraat waar bestaande dwarsparkeerplaatsen zijn gesaneerd. Met name bij de realisatie van de 2^e fase van het project (lees: de vier complexen die de thans nog bestaande portiekflats aan de Europalaan/Regentessestraat vervangen) zou dit -bij geen aanvullende maatregelen/parkeerplaatsen- tot parkeerproblemen kunnen leiden.

In het kader van de planvorming is -op verzoek van de ontwikkelaar- door een extern adviesbureau een parkeeronderzoek uitgevoerd. Het betreffende bureau concludeert dat -in afwijking van de geldende 'Parkeernota Brunssum 2022' in begin volstaan kan worden met de toevoeging van 63 parkeerplaatsen. Samen met de reeds bestaande parkeerplaatsen in de nabijheid van het plangebied (72 parkeerplaatsen) zou dit, uitgaande van parkeertellingen, voldoende zijn om de parkeerbehoefte ter plaatse op te vangen.

Door omwonenden zijn een aantal zienswijzen ingediend tegen bovengenoemde conclusie. Zij vrezen overlast ten gevolge van toenemende parkeerdruk en verkeersbewegingen. Dientengevolge is het genoemde parkeeronderzoek nogmaals tegen het licht gehouden. Hieruit is naar voren gekomen dat een afwijking van het 'Parkeernota Brunssum 2022', ondanks de uitkomst van de uitgevoerde parkeertellingen, niet wenselijk wordt geacht en dus voldaan dient te worden aan de geldende parkeernorm, hetgeen resulteert in het toevoegen van 202 parkeerplaatsen binnen het plangebied.

In dat kader is een nieuw inrichtingsplan opgesteld waarbij is voorzien in het laatstgenoemde aantal parkeerplaatsen. Deze nieuwe parkeeroplossing is ook tijdens een extra bewonersavond op 22 april 2024 nader toegelicht aan omwonenden. Hierbij is ten aanzien van de geprojecteerde zorgwoningen aangesloten bij de norm die ook is gehanteerd bij het reeds bestaande initiatief van Holikiday aan de Dokter Meijweg in Brunssum (0.6 parkeerplaatsen per zorgwoning).

Mocht in de toekomst blijken dat deze norm niet afdoende is om in deze concrete situatie in de parkeerbehoefte te voorzien, is er in het openbaar gebied voldoende ruimte om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Met Weller zal in de nog te sluiten (ontwikkel)overeenkomst hierover een afspraak worden gemaakt. Deze overeenkomst zal worden gemaakt/gesloten voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt en zal apart aan uw college worden voorgelegd.

Conclusie planologisch/ruimtelijke aanvaardbaarheid

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met het voorliggende (ontwerp-)bestemmingsplan voldaan kan worden aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

d. Opties en keuze

Indien het bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum' niet door uw gemeenteraad wordt vastgesteld, kan de voorziene ontwikkeling (in de verschijningsvorm zoals deze thans gepland is) geen doorgang vinden.

Bovengenoemde keuze is evenwel niet wenselijk. De planologische ontwikkeling is, zoals hierboven beschreven, immers in lijn worden geacht met de 'goede ruimtelijke ordening' ter plaatse en het bouwplan voorziet in herstructurering van het plangebied met woningbouwcategorieën (levensloopbestendige appartementen en zorgwoningen) waaraan binnen Brunssum behoefte bestaat.

4. Bijlagen:

- Toelichting bestemmingsplan "Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum";
- Bijlagenboek bij toelichting bestemmingsplan "Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum";
- Regels bestemmingsplan "Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum";
- Verbeelding bestemmingsplan "Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum";
- Akoestisch onderzoek in het kader van bestemmingsplan "Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum";*
- Zienswijzennota en Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum";**.

*:

Onderdeel van het bijlagenboek bij de toelichting

**:

Samengevoegd in één document.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2024/68
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202440473

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/68;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2024, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren conform de Zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0899.BPVVNWBEUROPALAAN-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. 31 maart 2022;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispoint 2 genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMR0.0899.BPVVNWBEUROPALAAN-VA01, verbeelding, planstatus vastgesteld, d.d. 17 september 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 17 september 2024

De Raad voornoemd,

Voorzitter 

Griffier





Zienswijzennota en Nota van wijzigingen

Behorende bij (ontwerp)bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum'

Gemeente Brunssum
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
Datum 13 augustus 2024

Inhoud

1. Algemeen.....	3
2. Gevolgde procedure.....	3
3. Ingediende zienswijze	4
4. Ontvankelijkheid zienswijzen	5
5. Weergave en reactie op ingediende zienswijzen	5
6. Conclusie	20
7. Bijlage zienswijzennota	21
8. Nota van wijzigingen	22

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van vervangende nieuwbouw aan de Europalaan e.o. te Brunssum. Met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van 158 appartementen verdeeld over een negental appartementencomplexen. Het plangebied is gesitueerd in Brunssum-Noord, aan de Europalaan, Leenheerstraat, Regentessestraat, Schepenstraat en Stadhoudersstraat.

2. Gevolgde procedure

Op 12 december 2023 is, op basis van de beoogde stedenbouwkundige invulling, een eerste inloopbijeenkomst georganiseerd in het Noorderhuis. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. Daarnaast was er ruimte voor het stellen van vragen alsmede het doen van suggesties. Op 22 april 2024 heeft in wijksteunpunt Distelenveld een extra bewonersavond plaatsgevonden ter toelichting van een aangepaste parkeeroplossing. Voor een nadere uiteenzetting van het participatietraject wordt verwezen naar paragraaf 6.3 van de plantoelichting.

Over het onderhavige bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wettelijk vooroverleg gevoerd met de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De ontvangen reactie van de Provincie Limburg heeft aanleiding gegeven het plan aan te vullen c.q. te wijzigen op het vlak van ecologie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning alsmede wonen.

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 28 december 2023 in het gemeenteblad (2023, 559251) en via de landelijke website www.overheid.nl bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum' ter inzage ligt¹. Daarbij is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage ligt. Een ieder kon 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.nl². Daarnaast konden de stukken gedurende de openingstijden worden ingezien bij de Gemeentewinkel aan het Lindeplein 1 te Brunssum.

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-559251.html>

² Planidentificatienummer: NL.IMRO.0899.BPVVNWBEUROPALAN-ON01

3. Ingediende zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

*:

Reclamant(en) genoemd onder **2** hebben de betreffende zienswijzen tevens namens een zestal omwonenden ingediend, wonende aan de Regentessestraat en/of Ridder Bexstraat.

4. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen van **reclamant(en) 1 tot en met 9** zijn tijdig ingediend c.q. kenbaar gemaakt.

De zienswijze van **reclamant 10** is eerst op 15 februari 2024, een week na het einde van de terinzagelegging, ontvangen. Ook is de betreffende zienswijze niet voorzien van een datum. Hierdoor kan niet worden nagegaan of de zienswijze in kwestie, binnen de termijn voor het indienen van een zienswijze, ter post is aangeboden.³ Nu **reclamant 10** geen gebruik geeft gemaakt van de geboden mogelijkheid om het gebrek (lees: de ontbrekende dagtekening) van de zienswijze te herstellen, dient de zienswijze van **reclamant 10** niet-ontvankelijk te worden verklaard.⁴

Door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is op 14 april 2021 evenwel bepaald dat in omgevingsrechtelijke zaken het indienen van een zienswijze tegen een ontwerp-besluit niet langer als vereiste geldt voor het indienen van een ontvankelijk beroep⁵. Ook geldt dat aan een niet-belanghebbende die (tijdig) een zienswijze heeft ingediend dan wel dit verschoonbaar heeft nagelaten, in beroep niet wordt tegengeworpen dat hij niet als belanghebbende kan worden gekwalificeerd⁶.

Nu reclamant 10 het gebrek aan de ingediende zienswijze niet heeft hersteld en dus ook niet kan worden vastgesteld of er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding, wordt -zonder vooruit te lopen op de vraag of reclamant in beroep al dan niet als belanghebbende(n) heeft/hebben te geldende zienswijze, hoewel thans niet-ontvankelijk, onderstaand toch beantwoord om zo mogelijk verdere juridisering te voorkomen.

5. Weergave en reactie op ingediende zienswijzen

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

- a. *de conclusie in paragraaf 4.8.3 van het toelichting behorende bij het onderhavige bestemmingsplan (lees: dat de verwachting bestaat dat de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming naar verwachting zal worden verleend) is niet correct. Voor de aangetroffen verblijfplaatsen voor de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis is geen standaard compensatie voorhanden. Er dient dan ook afstemming van een activiteiten- c.q. compensatieplan met het bevoegde provinciale gezag plaats te vinden alvorens kan worden geconcludeerd dat de verlening van de benodigde ontheffing haalbaar is en dus de uitvoerbaarheid van het plan op dit punt afdoende geborgd.*

³ Vgl. de verzend- en ontvangsttheorie zoals deze volgen uit artikel 6:9, lid 1 en 2 uit de Algemene wet bestuursrecht.

⁴ Vgl. de artikel 6:1 juncto artikel 6.6, aanhef en onder a in samenhang met artikel 6.5, lid 1, aanhef en onder b van de Algemene wet bestuursrecht.

⁵ Zie de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 21 april 2021 met ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2021:786 (r.o. 4 tot en met 4.11) en artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht.

⁶ Zie de uitspraak van de ABRvS van 4 mei 2021 met ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2021:953 (r.o. 4.3 tot en met 4.8) en de uitspraak van ABRvS van 3 november 2021 met ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2021:2423 (r.o. 6 tot en met 6.4).

Reactie

In het kader van voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan heeft op 8 december 2023 wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden met de Provincie Limburg. De uitkomsten van het uitgevoerde verkennend natuurwaardenonderzoek (quickscanonderzoek ecologische waarden) alsmede het daaruit voortvloeiende vervolgonderzoek (soortgericht natuurwaarden) zijn daarbij uitvoerig de revue gepasseerd.

Vanwege het feit dat uit de genoemde onderzoeken is gebleken dat binnen het plangebied onder meer nestlocaties van de gierzwaluw alsmede rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen (laatvlieger en gewone dwergvleermuis) zijn gesitueerd, is in de planregels een vergunningplicht voor sloopectiviteiten opgenomen (waarvoor de vereiste ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming een voorwaarde vormt) alsmede een voorwaardelijke verplichting ter borging van de realisatie van uit de ontheffing Wet natuurbescherming voortvloeiende ecologische voorzieningen.⁷

Ten tijde van het genoemde wettelijk vooroverleg alsmede de terinzagelegging van het (ontwerp)bestemmingsplan was de noodzaak voor een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming dan ook reeds duidelijk. Het activiteitenplan in het kader van de aanvraag voor de betreffende ontheffing, waarin wordt beschreven op welke wijze de effecten op wettelijk beschermde soorten geminimaliseerd dan wel voorkomen worden en welke mitigerende maatregelen worden getroffen, was toentertijd echter nog niet gereed.

De vraag of een benodigde ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming verleend kan worden, komt in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wet natuurbescherming. De gemeenteraad mag een bestemmingsplan evenwel niet vaststellen indien en voor zover hij op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat⁸.

Het voorgaande betekent niet noodzakelijkerwijs dat dient te worden afgezien van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan indien het benodigde activiteitenplan ten behoeve van de ontheffing Wet natuurbescherming nog niet gereed is. Uiteraard dient in de periode tussen de terinzagelegging en de vaststelling wel duidelijkheid te ontstaan over de haalbaarheid van de ontheffing Wet natuurbescherming en daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan om tot vaststelling te kunnen overgaan.

In lijn met de betreffende zienswijze is het activiteitenplan (concept d.d. 23 mei 2024 / definitief d.d. 9 juli 2024) voorgelegd en besproken met de Provincie Limburg. Na een aantal verduidelijkingen op het gebied van de mitigerende maatregelen en fasering van de werkzaamheden is geconcludeerd dat een ontheffing Wet natuurbescherming haalbaar kan worden geacht.

- b. het plan voldoet niet aan de provinciale instructieregel op het gebied van 'wonen', meer in het bijzonder artikel 2.4.2, aanhef en lid c en d van de Omgevingsverordening Limburg 2014.*

⁷ Zie artikel 3.3, 4.3 en 4.7 van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum'.

⁸ Vgl. onder meer de uitspraak van de ABRvS van 29 mei 2019 met ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2019:1740 (r.o. 13 tot en met 13.7) en de uitspraak van de ABRvS van 27 juli 2022 met ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2022:2151 (r.o. 7 tot en met 7.3).

Deze artikelliden zien op de regionale afstemming inzake het behoeftevraagstuk en de het opnemen van het ruimtelijk plan in de zogenaamde 'Plancapaciteitsmonitor'.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de Plancapaciteitsmonitor geraadpleegd. Gebleken is dat bij het gedeelte van het bouwplan dat tevens is gesitueerd ter plaatse van de Leenheerstraat niet tevens de Europalaan staat vermeld in de plannaam. De plannaam is alsnog gecomplementeerd.

Ter plaatse is één appartementencomplex met 22 woningen geprojecteerd en drie appartementencomplexen met elk 15 woningen. Het in de Plancapaciteitsmonitor aangegeven aantal woningen (67) is aan deze zijde van de Europalaan/Leenheerstraat dan ook juist.

Voor wat betreft de appartementen aan de zuidzijde van de Europalaan staan zowel de plannaam als de woningaantallen (52 en 15), eveneens bestaande uit één appartementencomplex met 22 woningen en drie appartementencomplexen met elk 15 woningen) juist in de Plancapaciteitsmonitor.

Ter plaatse van het voormalige Bexhoes, alwaar binnen het plangebied 23 zorgwoningen (excl. één woning ten behoeve van de zorgverlener) zijn geprojecteerd, blijken zowel de plannaam als de woningaantallen onvolledig. Deze omissie is inmiddels hersteld.

Betreffende de afstemming van de te realiseren woningen in regionaal verband (ex. artikel 2.4.2, aanhef en onder c van de Omgevingsverordening Limburg 2014) geldt dat de voorziene zorgwoningen enkel regionaal gemeld dienen te worden. Ten aanzien van de reguliere appartementen geldt dat dit geen toevoeging betreft, nu er 36 wooneenheden minder worden gerealiseerd in vergelijking tot het ter plaatse reeds geamoveerde en nog te amoveren verouderde corporatievastgoed.

Desalniettemin is het voorliggende bouwplan informeel gemeld c.q. ter tafel gekomen tijdens het ambtelijk overleg van de commissie 'Ruimte en herstructurering' van de Stadsregio Parkstad Limburg. Hiermee is tevens voldaan aan de vereiste regionale afstemming van het bouwplan.

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

- a. *bij reclamant 2 bestaat de vrees dat het gebruik van de geprojecteerde bebouwing ter plaatse van het voormalige Bexhoes als zorgwoningen leidt tot overlast als ter plaatse -anders dan aangegeven tijdens de georganiseerde informatieavond(en)- geen ouderen met een zorgbehoefte, maar mensen met verslavingsproblematiek worden gehuisvest.*

Reactie

In de toelichting behorende bij het onderhavige bestemmingsplan staat ten aanzien van de woon-zorgfunctie het volgende omschreven:

'Doel van de ontwikkeling van de woon-zorgfunctie is het bieden van woonruimte met 24/7 zorgverlening, zodat mensen met een zorgindicatie op een prettige betaalbare manier langer zelfstandig kunnen wonen'

Zoals reclamant reeds aangeeft, gaat het thans om een initiatief van Holikiday BV wiens concept (genaamd 'het andere wonen') is gericht op het geclusterd huisvesten van kwetsbare ouderen in volwaardige woningen in hun eigen dorp of wijk met de zorg die zij nodig hebben.

In de planregels en op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum' is in dat kader de functieaanduiding 'woon-zorgfunctie' opgenomen ten behoeve van wonen met zorgfaciliteiten.

Uit het hierboven reeds geciteerde gedeelte van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan gaat het om mensen met een zorgindicatie die nog zelfstandig kunnen wonen doch voor hun specifieke zorgbehoefte -zo nodig- 24 uur per dag kunnen terugvallen op zorgverlening. Hoewel sprake dient te zijn van zorgindicatie, ligt de nadruk van het concept op het zelfstandig (kunnen blijven) wonen en niet in hoofdzaak op de zorgverlening. Er is dan ook sprake van een onderscheid tussen de geboden zorg enerzijds en de zelfstandige bewoning anderzijds.

Bij doelgroepen met verslavingsproblematiek zal veelal sprake zijn van psychische of psychosociale problemen, waardoor mensen (tijdelijk) niet meer goed voor zichzelf kunnen zorgen. Hoewel de begeleiding/zorg dan is gericht op genezing, zelfredzaam worden en uiteindelijk uitstroom c.q. zelfstandige bewoning, is het wonen in dat geval niet los te zien van de benodigde zorg. Een dergelijke vorm van begeleid wonen is niet passend binnen een woonbestemming, maar zal vaak enkel mogelijk zijn binnen een maatschappelijke bestemming⁹.

Hoewel woonvormen waarbij sprake is van c.q. de nadruk ligt op een omvangrijke zorgbehoefte van de bewoners, waardoor een en ander niet kan worden gekwalificeerd als in hoofdzaak zelfstandige bewoning, niet passend zijn binnen de bestemming 'wonen' noch aanduiding 'wonen – woonzorgfunctie', draagt het ontbreken van een definitie niet bij aan duidelijkheid op dit punt.

Om die reden zal in het bestemmingsplan de volgende definitie van 'Wonen met zorgfaciliteiten' worden opgenomen:

'Een vorm van geclusterd wonen waarbij de in het complex gesitueerde woningen of wooneenheden bestemd voor zelfstandige bewoning door ouderen of mensen met een beperking, waarbij per woning/wooneenheid minimaal een van de bewoners vanwege beperkte zelfredzaamheid beschikt over een zorgindicatie en in dat kader daadwerkelijk gebruik maakt van de binnen het complex aangeboden zorgfaciliteiten'.

Door het opnemen van bovenstaande definitie wordt verduidelijkt dat (gebruiks)functies die in hoofdzaak zijn gericht op het verlenen van zorg zonder dat sprake is van een zelfstandige vorm van bewoning binnen de woonbestemming alsook de functieaanduiding 'wonen – woonzorgfunctie' planologisch niet zijn toegestaan.

⁹ Vgl. de uitspraak van de ABRvS van 4 juli 2011 met ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2011:BR1389 (r.o. 2.4.3) alsmede de uitspraak van de Rechtbank Overijssel van 31 oktober 2022 met ECLI-nummer ECLI:NL:RBOVE:2022:3152 (r.o. 6.2).

- b. daarnaast wordt aangegeven dat het aantal geprojecteerde parkeerplaatsen (18) niet toereikend zal zijn, rekening houdende met het eventuele autobezit van bewoners en de benodigde parkeergelegenheid voor bezoekers. Dit zal, samen met het tekort aan parkeerplaatsen voor de overige in het plangebied geprojecteerde woningen, leiden tot meer parkeeroverlast in de wijk. Ook wordt gevreesd voor overlast in verband met de extra verkeersbewegingen van taxivervoer voor de toekomstige bewoners.

Reactie

Betreffende de gehanteerde parkeernorm vormt de gemeentelijke 'Parkeernota Brunssum 2022' het uitgangspunt. Deze nota bevat echter geen functiegroep die naadloos aansluit op het concept van Holikiday. Om die reden is aansluiting gezocht bij de parkeernorm die gehanteerd wordt bij een vergelijkbaar project van Holikiday binnen de gemeente, zijnde de norm voor verpleeg- en verzorgingstehuizen (0.6 parkeerplaatsen per woning). Bij deze verkeerskundige afweging heeft meegespeeld dat het hanteren van deze norm ter plaatse, aan de Dokter Meijweg, tot op heden niet tot onevenredige parkeerproblemen heeft geleid. Bovendien is er binnen het openbaar gebied voldoende ruimte beschikbaar om extra parkeerplaatsen aan te leggen, mocht het geprojecteerde aantal onverhoopt onvoldoende blijken te zijn. Hierover zijn met de ontwikkelaar ook afspraken gemaakt in de ontwikkelovereenkomst.

Daarnaast is, mede naar aanleiding van zienswijzen van meerdere reclamanten, het door de ontwikkelaar(s) aangeleverde parkeeronderzoek nogmaals kritisch tegen het licht gehouden. De gemeente kan deze notitie, waarbij op basis van parkeertellingen wordt geconcludeerd dat sprake is van een parkeeroverschot waardoor de 'parkeernorm' naar beneden zou kunnen worden bijgesteld, niet onderschrijven. In overleg met de ontwikkelaar(s) is een nieuw inrichtingsplan opgesteld, waarbij de daadwerkelijke parkeernorm op grond van de 'Parkeernota Brunssum 2022' wordt gehanteerd, hetgeen resulteert in een -gefaseerde- toevoeging van 202 parkeerplaatsen.

Van deze 202 parkeerplaatsen zijn er 18 geprojecteerd nabij het voormalige 'Bexhoes' aan de Regentessestraat. Uitgaande van de gehanteerde norm en de mogelijkheden van dubbelgebruik (met name door bezoekers) van de overige binnen het plangebied te realiseren parkeerplaatsen welke zijn gelegen binnen een redelijke loopafstand wordt voldaan aan de 'Parkeernota Brunssum 2022' en zal de ontwikkeling dan ook niet leiden tot een (onevenredige) toename van de parkeerdruk in de wijk.

Ten aanzien van de gestelde extra verkeersbewegingen die het beoogde gebruik met zich mee zouden brengen, wordt verwezen naar paragraaf 4.9.1 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Hierin is uiteengezet dat de verkeersaantrekkende werking, ten opzichte van de bestaande planologische situatie, waarbinnen 194 woningen mogelijk waren, afneemt met ruim 144 verkeersbewegingen per etmaal. Dientengevolge zal ter plaatse sprake zijn van een verbetering op dit punt ten opzichte van het voorgaande planologische regime.

- c. ook vraagt reclamant 2 zich af waarom de aanvankelijke plannen voor reguliere woningbouw ter plaatse niet nader zijn uitgewerkt.

Het is juist dat op de bij een eerdere stedenbouwkundige variant 13 grondgebonden woningen ter plaatse waren geprojecteerd. De ontwikkelaar heeft evenwel ruim voorafgaand aan de start van het participatietraject het concept van Holikiday laten prevaleren vanwege differentiatie in het plangebied.

Juist het gevarieerd aanbod binnen het plangebied van het sociale huursegment, het middenhuur segment en het zorgsegment wordt ter plaatse wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

- d. bovendien betreurt reclamant dat tijdens de bewonersavond op 12 december 2023 niet is gewezen op de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan eind december 2023.*

Tijdens de betreffende bewonersavond heeft de projectontwikkelaar het initiatief middels posters en mondelinge toelichting gepresenteerd. Hierbij is tevens het verloop van de planologische procedure, inclusief een indicatie van de termijnen/terinzagelegging benoemd (zie bijlage 1 bij deze zienswijzennota). Ook is in de persoonlijke gesprekken met omwonenden, al dan niet na vraagstelling hieromtrent, dit traject nader uiteengezet.

- e. tot slot stelt reclamant 2 dat doorgang van de plannen zal leiden tot aanzienlijke waardevermindering van de woning(en).*

Reactie

De wijziging van een bestemmingsplan (onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) betreft een planschadeoorzaak in de zin van artikel 6.1, lid 2, onder a van de Wro. Indien reclamant van mening is dat de beoogde ontwikkeling c.q. planologische wijziging leidt tot waardedaling van zijn of haar woning(en) kan een planschadeverzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. In het kader van een dergelijk verzoek zal door een onafhankelijk deskundige worden beoordeeld of en zo ja, in hoeverre, sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt.

Dienaangaande wordt op deze plaats evenwel nog opgemerkt dat eventuele planschade, gelet op de mogelijkheden die de vigerende beheersverordening reeds biedt en het te hanteren normaal maatschappelijk risico, naar verwachting niet in omvang zodanig zal zijn dat daardoor de uitvoerbaarheid van het plan in het geding is.

De **zienswijze van reclamant 3** kan samengevat als volgt worden weergegeven:

- a. binnen het plangebied worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen ernstige gevolgen zal hebben voor de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de wijk.*

Reactie

In het ontwerp-bestemmingsplan is aangaande het aspect parkeren uitgegaan van een parkeeronderzoek opgesteld door een extern adviesbureau. In dat onderzoek wordt, op basis van parkeertellingen, geconcludeerd dat sprake is van een parkeeroverschot waardoor de 'parkeernorm' naar beneden zou kunnen worden bijgesteld.

Mede naar aanleiding van de zienswijze(n) van reclamant 3 en anderen is het door de ontwikkelaar(s) aangeleverde parkeeronderzoek nogmaals kritisch tegen het licht gehouden. Zoals gezegd wordt in het parkeeronderzoek geadviseerd van een beduidend lagere 'parkeernorm' uit te gaan voor de nieuw te realiseren appartementen.

De 'Parkeernota Brunssum 2022' bevat een hardheidsclausule om in geval van bijzondere omstandigheden onder voorwaarden van de geldende parkeernormen af te wijken.

Van dergelijke bijzondere omstandigheden is sprake als het voldoen aan de parkeereis op zodanig zwaarwegende bezwaren stuit, dat aan deze bezwaren een doorslaggevende betekenis moet worden gegeven.

Indien de mogelijkheid bestaat om -in lijn met de goede ruimtelijke ordening- in de directe nabijheid, (in beginsel) op eigen terrein, in de parkeerbehoefte te voorzien en afwijken van de norm zou leiden tot een onevenredige aantasting van de parkeerbalans in de omgeving, bestaat voor een afwijking van de parkeernormen in de regel geen aanleiding.

De gemeente onderschrijft de conclusies uit het parkeeronderzoek dan ook niet. In overleg met de ontwikkelaar(s) is een nieuw inrichtingsplan opgesteld, welke op 22 april 2024 tijdens een bewonersavond met omwonenden is gedeeld, waarbij de daadwerkelijke parkeernormen op grond van de 'Parkeernota Brunssum 2022' wordt gehanteerd (voor de appartementen 1.4 parkeerplaats per woning, voor de zorgwoningen 0.6 parkeerplaats per woning). Deze norm resulteert in een -gefaseerde- toevoeging van 202 parkeerplaatsen.

Vanwege het feit dat bij het nieuwe inrichtingsplan, conform de 'Parkeernota Brunssum 2022', wordt voldaan aan de geldende parkeernorm, voldoet het voorliggende bestemmingsplan ook op dit punt aan de 'goede ruimtelijke ordening' en is van een onevenredige aantasting van de leefbaarheid en verkeerveiligheid ten gevolge van een tekort aan parkeerplaatsen geen sprake.

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

- a. *allereerst geeft reclamant aan dat de rustige woonomgeving ter plaatse zal worden verstoord ten gevolge van parkeerproblemen en bijbehorende verkeerverlast.*

Reactie

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 3, onder a.

- b. *daarnaast wordt betreurt dat er, naast de bewonersavonden op 12 december 2023, geen eerdere communicatie/participatie heeft plaatsgevonden.*

De ontwikkelaar heeft bewust gekozen voor een startmoment van het participatietraject met omwonenden op 12 december 2023. Bij deze afweging heeft het verkrijgen van stedenbouwkundige goedkeuring vanuit de gemeente, maar ook het eerst informeren van de eigen huurders over de sloop- en nieuwbouwplannen een rol gespeeld.

Samen met de tweede bewonersavond in april 2024 en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn er voldoende mogelijkheden voor omwonenden en andere belanghebbenden om input te leveren over de ruimtelijke gevolgen c.q. wenselijkheid van de ontwikkeling en mee te denken over de verdere uitwerking daarvan.

- c. *ook kan reclamant zich niet vinden in de locatie van in- c.q. oprit tegenover haar woning naar een van de appartementencomplexen.*

Reactie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben aanpassingen plaatsgevonden aan het inrichtingsvoorstel, zowel voor wat betreft de aantallen en locatie van de parkeerplaatsen alsmede de situering van enkele in- c.q. oprit naar de appartementencomplexen. De situering van de in- c.q. oprit naar het appartementencomplex van reclamant is hierbij verplaatst naar de t-splitsing ter hoogte van de Schoutstraat.

De parkeerplaatsen die zijn gesitueerd in de directe nabijheid van de appartementen zijn onder meer bedoeld voor bewoners die een verminderde mobiliteit hebben. Uiteraard kunnen daarnaast ook andere bewoners van de overige aldaar geprojecteerde parkeerplaatsen gebruik maken, bijvoorbeeld in het kader van het uitladen van zware boodschappen of andere zaken.

Onder meer vanwege bovenstaande reden wordt de door u voorgestelde 'optie 3', waarbij enkel voetpaden naar de geprojecteerde appartementen leiden en dus geen parkeerplaatsen in de directe nabijheid zijn gesitueerd, onwenselijk geacht. Daarnaast draagt het realiseren van een extra ontsluitingsweg ook niet bij aan het gedachtegoed van 'wonen in het groen' wat centraal staat bij deze woningbouwontwikkeling.

Hoewel de in- c.q. uitrit van de parkeerplaatsen behorende bij het betreffende complex niet langer is gesitueerd tegenover de woning van reclamant, kan gezien het geringe aantal parkeerplaatsen en de daarbij bijbehorende verkeerbewegingen bovendien niet worden geconcludeerd dat de eventuele ruimtelijke gevolgen daarvan (geluid- en/of lichthinder van koplampen) van dien aard is dat gesproken kan worden van een onaanvaardbaar woon en leefklimaat.

- d. tevens leidt de toenemende verkeersdruk tot onveilige situaties, ook voor spelende kinderen aldus reclamant. Om dit te voorkomen benoemd reclamant een aantal varianten qua ontsluiting, waardoor het aantal verkeersbewegingen aan de Leenheerstraat beperkt blijft.*

Reactie

Reclamant gaat bij de stelling dat de ontwikkeling leidt tot een toename van de verkeersdruk uit van de thans bestaande feitelijke situatie, waarbij een deel van het bestaande verouderde vastgoed van de woningcorporatie is gesloopt en aldaar geen sprake is van gebruik van de gronden ten behoeve van bewoning.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een ontwikkeling wordt echter tevens de bestaande juridisch-planologische situatie beschouwd. Hierin staat welk gebruik ter plaatse reeds rechtstreeks, zonder wijziging van het bestemmingsplan is toegestaan.

In de situatie voorafgaand aan de sloop van (een gedeelte van) het portiekflats van de woningcorporatie was ter plaatse sprake van (in totaal) 194 woningen. Hiervan waren 5 complexen gesitueerd aan de zijde van de Leenheerstraat. De huidige beheersverordening laat dit gebruik ter plaatse planologische ook toe, inclusief vervangende nieuwbouw. Onder meer vanwege het feit dat de nieuwe bebouwing niet (geheel) is gesitueerd binnen de bestaande bouwvlakken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn ook de gevolgen ten aanzien van de verkeersbewegingen beschouwd (zie paragraaf 4.9.1 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan). Hierin is uiteengezet dat de totale verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling, ten opzichte van de bestaande planologische situatie, afneemt met ruim 144 verkeersbewegingen per etmaal.

Omdat er binnen het plangebied niet (zoals voorheen) 194 woningen worden gerealiseerd, maar 158 woningen, neemt het aantal verkeersbewegingen af ten opzichte van het gebruik dat op grond van de nu geldende beheersverordening rechtstreeks is toegestaan, waardoor ook de kans dat zich onverhoopt een ongeval voordoet verkleint.

Vanwege deze verbetering qua aantallen verkeersbewegingen en het gegeven dat de bestaande infrastructuur ook in de voorgaande situatie met intensiever gebruik voldoende bemeten was voor de verkeersgeneratie, is de voorziene ontsluiting planologisch en verkeerskundig aanvaardbaar. Bovendien is de Europalaan in het gemeentelijk Mobiliteitsplan (door de raad vastgesteld in 2023) aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg 50 km/h. Deze weg kent nog een ontsluitende functie voor omliggende woonwijken en verbindt het centrum van Brunssum met Brunssum-Noord. Vanwege de ontsluitende functie van deze weg is een afwaardering naar 30 km/h niet mogelijk, waardoor het maken van extra inritten op de Europalaan een verslechtering voor de verkeersveiligheid zou betekenen. De kans op flankongevallen neemt dan immers toe

Het realiseren van een extra ontsluitingsweg (de door reclamant aangegeven alternatieve optie 2) is eveneens onwenselijk, omdat deze enerzijds vanuit verkeerskundig oogpunt overbodig is en anderzijds vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijke gevolgen heeft voor de situering van de geprojecteerde appartementen en de mate van vergroening binnen het plangebied.

- e. tot slot geeft reclamant aan het plan afwijkt van de 'groene loper' zoals deze was voorzien in de 'Stadsdeelvisie Brunssum – Noord'. Deze (huidige) invulling heeft de voorkeur van reclamant, boven het realiseren van bebouwing.*

Reactie

In de 'Stadsdeelvisie Brunssum Noord', daterend van 2013, wordt uitvoerig de ambitie van een 'Groene Gordel' beschreven. Dit betreft een duidelijk herkenbare en gescheiden aan te leggen groene looproute tussen de transformatiebuurten en de wijkvoorzieningen, grotendeels binnen de bestaande wegprofielen.

In de betreffende visie wordt voor de omgeving 'Europalaan e.o.' het volgende beschreven:

'Bij de Europalaan wordt onderscheid gemaakt tussen Europalaan Noord en Zuid met de Stadhouderstraat-Schepenstraat als scheiding en tracé van de Groene Gordel. De Europalaan Noord leent zich uitstekend voor de ontwikkeling van landschappelijk wonen met stadsvilla's. Wanneer wordt afgezien van vervangende nieuwbouw zijn er kansen voor de ontwikkeling van een parkzone die tevens gebruikt kan worden voor bewonersinitiatieven uit de aangrenzende buurten en landschapskunst/expo. Behoud van karakteristieke laanbomen is belangrijk voor de groene uitstraling'.

In de samenvatting van de stadsdeelvisie staat bovendien het volgende:

'De grootste veranderingen zullen plaatsvinden in het gebied rond de Europalaan. Vanaf 2015 zullen de portieketagewoningen in de Europalaan, Leenheerstraat, Regentessestraat en Bexhoes in fasen worden vervangen door nieuwbouw of plaats maken voor meer groen. Dit project zal doorlopen tot na 2020. De ambitie voor de lange termijn is om de zuidrand te bebouwen als afronding van de bebouwing bij de rotonde Brunner Bron en Panhoes'.

Uitgaande van bovenstaande citaten kan op grond van de 'Stadsdeelvisie Brunssum Noord' niet de conclusie worden getrokken dat de betreffende gronden niet meer zouden worden bebouwd. Dit zou enkel het geval zijn indien af werd gezien van vervangende nieuwbouw. In tijden van krimp van de bevolkingsaantallen is een dergelijk scenario te ambiëren. In het huidige scenario, ruim tien jaar later, waarbij sprake is van een woningtekort, is dat anders. Zo is onder meer de Woondeal Limburg tot stand gekomen met de ambitie binnen Limburg 26.5500 woningen te realiseren. Binnen Brunssum resulteert dit in een woningopgave van 900 woningen. Het voorliggend bouwplan draagt hieraan bij.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is evenwel rekening gehouden met veel gedachte achter de 'Groene Gordel', waardoor veel groen in het plangebied ('wonen in het groen') zal worden gerealiseerd, zodat sprake is van een parkachtige omgeving met wandelpaden waar zowel bewoners als omwonenden gebruik van kunnen maken.

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

- a. *door reclamant wordt gesteld dat de verkeersdruk ten gevolge van het nieuwbouwplan aan de Europalaan e.o. toeneemt en dat dit leidt tot verkeersonveilige situaties, nu de ontsluiting van de (parkeerplaatsen van de) complexen in de wijk is gelegen. Reclamant draagt als alternatief aan dat de snelheid aan de Europalaan wordt teruggebracht naar 30 km/u en aldaar de ontsluitingen worden gesitueerd.*

Reactie

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder d.

- b. *daarnaast is reclamant van mening dat binnen het plangebied veel te weinig parkeerplaatsen worden aangelegd, hetgeen een onevenredige parkeerdruk in de wijk tot gevolg heeft.*

Reactie

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 3, onder a.

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

- a. *reclamant heeft in 2015 een huis gekocht aan de Leenheerstraat. De 'Stadsdeelvisie Brunssum Noord' speelde destijds een rol bij zijn investeringsbeslissing, waaruit reclamant opmaakte dat de betreffende gronden niet meer zouden worden bebouwd en ter plaatse een 'Groene Gordel' zou worden gerealiseerd. Nu het voorliggende bestemmingsplan voorziet in bebouwing, vreest reclamant aanzienlijke planschade te leiden.*

Reactie

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze, ten aanzien van de 'Stadsdeelvisie Brunssum Noord' en de daaruit voortvloeiende 'Groene Gordel' wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder e.

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze, ten aanzien van het aspect planschade, wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2, onder e.

- b. daarnaast vreest reclamant parkeerproblematiek en verslechtering van de verkeersveiligheid nu er binnen het plangebied te weinig parkeerplaatsen zijn voorzien. Ook geeft reclamant aan zich niet te kunnen vinden in de uitgangspunten die het extern onderzoeksbureau heeft gebruikt in het parkeeronderzoek dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan.*

Reactie

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze ten aanzien van de parkeerproblematiek wordt verwezen naar de reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 3, onder a, waarbij tevens het uitgevoerde parkeeronderzoek aan bod komt.

- c. ook stelt reclamant dat de extra verkeersbewegingen zullen leiden tot overlast. Ontsluiting van de geprojecteerde appartementencomplexen rechtstreeks, of via een ventweg, bij de Europalaan (samen met een maximumsnelheid van 30 km/u aldaar) geniet de voorkeur van reclamant om de wijk qua verkeersbewegingen te ontlasten.*

Reactie

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze ten aanzien van een varianten qua ontsluiting van de appartementencomplexen aan de zuidzijde van de Europalaan wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder d.

De **zienswijze van reclamant 7** kan samengevat als volgt worden weergegeven:

- a. reclamant betreurt het dan voor de woning een appartementencomplex wordt gerealiseerd, nu de bestemming 'Groen' is en ter plaatse een 'Groene strook' zou worden aangelegd. Voor reclamant was deze bestemming/inrichting een van de redenen om aan de Leenheerstraat te blijven wonen.*

Reactie

Voor zover de zienswijze van reclamant betrekking heeft op de beoogde 'Groene Gordel' zoals deze volgt uit de 'Stadsdeelvisie Brunssum Noord' wordt voor de reactie op dit onderdeel verwezen naar de reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder e.

Ten aanzien van de bestemming geldt dat de gronden waar de appartementencomplexen zijn voorzien krachtens het thans vigerende juridisch-planologisch kader (beheersverordening 'Woongebied, 2^e herziening'), naast de bestemming 'Groen' ook al een woonbestemming kennen ten behoeve van gestapelde bouw in vier bouwlagen, recht tegenover het perceel van reclamant.

Door de wijziging van de locatie van de bouwvlakken in het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum' is de bebouwing bovendien niet langer recht voor de woning van reclamant gesitueerd. Hoewel begrijpelijk is dat het geprojecteerde bouwplan in de ogen van reclamant, uitgaande van de huidige feitelijke situatie, ruimtelijk negatieve consequenties heeft, is dit planologisch gezien, zeker ten aanzien van de bebouwing in de directe nabijheid van de woning van reclamant, niet het geval.

- b. ook reclamant vreest achteruitgang van de wijk, nu de geprojecteerde appartementen voorzien in sociale woningbouw.*

Reactie

Het bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum' voorziet voor het overgrote deel in de bestemming 'Wonen', waarbinnen gestapelde bouw is toegestaan. Binnen de appartementen is huisvesting ten behoeve van één huishouden toegestaan. Planologisch gezien is het gebruik dan ook niet beperkt tot sociale woningbouw, hetgeen in beginsel ook geen ruimtelijk relevant onderscheid betreft en dus niet is toegestaan¹⁰.

Ten overvloede wordt op deze plaats ook nog vermeld dat in de ter plaatse bestaande en gecomoveerde portiekflats ook sprake is/was van sociale woningbouw. Het toekomstige gebruik/segment van de woningen wijkt op dit punt dus niet af van het toekomstige gebruik/segment.

- c. daarnaast wijst reclamant op de negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid. De toename van de verkeersbewegingen, het tekort aan parkeerplaatsen alsmede het gegeven dat de Lenheerstraat een smalle straat betreft waar grotendeels aan beide zijdes geparkeerd mag worden, leidt er volgens reclamant toe dat de verkeersveiligheid ter plaatse verslechtert.*

Reactie

Voor de reactie ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze betreffende het (tekort aan het) aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar de reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 3, onder a.

Voor de reactie ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze betreffende het de toename van het aantal verkeersbewegingen wordt verwezen naar de reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder d.

Tot slot wordt ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze betreffende de doorstroming opgemerkt dat indien in de praktijk blijkt dat twee kanten van de straat worden benut ten behoeve van parkeren en de doorstroming daardoor bemoeilijkt wordt, overwogen zal worden over te gaan tot het nemen van verkeerskundige maatregelen. Een parkeerverbod aan een kant van de straat zou dan een van de mogelijke opties kunnen zijn.

¹⁰ Vgl. onder meer de uitspraak van de ABRvS van 23 november 2022 met ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2022:3396 (r.o. 4.5).

- d. *als alternatief voor de geprojecteerde (wijze van ontsluiting van de) appartementen draagt reclamant een viertal opties aan: geen nieuwbouw, inritten via de Europalaan (30km/u), ventweg ter ontsluiting en parkeerplaatsen aan de Europalaan alsmede parkeervakken conform de oude situatie zonder inritten naar de nieuwe appartementencomplexen.*

Reactie

Voor de reactie ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze betreffende een aantal alternatieven wordt verwezen naar de reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder d (alternatieven qua ontsluiting) en onder e (alternatief geen bebouwing).

De **zienswijze van reclamant 8** kan samengevat als volgt worden weergegeven:

- a. *allereerst geeft reclamant aan dat de invulling van plangebied, volgens het bestemmingsplan 'Groen' is en dus ook zou blijven, inclusief een speeltuintje voor kinderen.*

Op de gronden waar de appartementencomplexen zijn voorzien is de beheersverordening 'Woongebied, 2^e herziening' van kracht. Op grond van deze beheersverordening hebben de betreffende gronden slechts deels de bestemming 'Groen' en is ook nu al sprake van een woonbestemming die gestapelde bouw in vier bouwlagen planologisch toelaat recht tegenover het perceel van reclamant.

Voor zover reclamant middels dit onderdeel van haar zienswijze refereert naar de uit de 'Stadsdeelvisie Brunssum Noord' voortvloeiende 'Groene Gordel' wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder e.

- b. *daarnaast geeft reclamant aan niet te spreken te zijn over het gebrek aan participatie over de planvorming.*

Reactie

Voor de reactie ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze betreffende het gebrek aan participatie wordt verwezen naar de reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder b.

- c. *ook kan reclamant zich niet verenigen met de locatie van de inrit en parkeerplaatsen aan de Leenheerstraat, met name voor haar woning. Ontsluiting via de Schepenstraat en parkeren aan de Europalaan zou de verkeersdruk- en veiligheid in haar straat, ook ten behoeve van spelende kinderen, ten goede komen.*

Reactie

Voor de reactie ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze betreffende de locatie van de inrit en parkeerplaatsen wordt verwezen naar de reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder c.

Voor de reactie ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze betreffende de verkeerdrukte en -veiligheid, alsmede de alternatieve ontsluiting wordt verwezen naar de reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder d.

De **zienswijze van reclamant 9** kan samengevat als volgt worden weergegeven:

- a. *ten eerste geeft reclamant aan dat er in het kader van het parkeeronderzoek dat ten grondslag ligt aan het (ontwerp)bestemmingsplan uit is gegaan van onjuiste uitgangspunten/vergelijkingen, waardoor een onrealistisch beeld wordt geschetst, hetgeen resulteert in veel te weinig parkeerplaatsen binnen het plangebied.*

Reactie

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 3, onder a.

- b. *daarnaast is reclamant van mening dat het bouwplan leidt tot een zodanige toename van de verkeersdrukte dat de verkeersveiligheid, zeker gezien de smalle straten in de wijk, niet gehandhaafd blijft.*

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder d.

Voor de reactie ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze betreffende de doorstroming van het verkeer wordt verwezen naar de reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 7, onder c.

- c. *ook stelt reclamant zich op het standpunt dat bij de toetsing van het plan qua luchtkwaliteit dient te worden uitgegaan van realistische cijfers en niet de tellingen die ten grondslag liggen aan het bij het (ontwerp)bestemmingsplan behorende parkeeronderzoek.*

Reactie

In het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan heeft toetsing plaatsgevonden aan de geldende luchtkwaliteitseisen. Hierbij is, anders dan reclamant aangeeft, niet uitgegaan van de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde parkeeronderzoek, maar van kengetallen van het kenniscentrum CROW. Op basis van de categorieën van de woningen alsmede het gebiedstype is de maximale verkeergeneratie per etmaal bepaald.

Nu hierbij is uitgegaan van de meest actuele publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren') bestaat er geen aanleiding om aan het toegepaste uitgangspunt voor de berekening van de verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.9.1 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum') te twijfelen. Wel blijkt hierbij abusievelijk een rekenfout te zijn gemaakt bij het optellen van de verkeergeneratie van de voorziene ontwikkeling. Deze bedraagt niet 725, maar 728.6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze ommissie is in de vastgestelde versie van het onderhavige bestemmingsplan hersteld.

Verder geldt dat ten aanzien van luchtkwaliteit een ontwikkeling toelaatbaar is, indien deze niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval indien de toename van (de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van) fijnstof en stikstofdioxide niet hoger is dan 3% (overeenkomend met 1.2 microgram per m³). In het kader van woningbouw wordt hieraan in ieder geval voldaan indien ter plaatse maximaal 1.500 woningen worden gerealiseerd.

Ter plaatse neemt het aantal planologisch toegestane woningen af. Ook ligt het aantal woningen met 158 getalsmatig ruim onder de hierboven benoemde grens van 1.500 woningen. Tot slot is zekerheidshalve ook de zogenaamde NIBM-calculator ingevuld (zie paragraaf 4.3.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum'). Hieruit is naar voren gekomen dat de bijdrage van het verkeer op de luchtkwaliteit de waarden om te kunnen gelden als 'niet in betekende mate' bijdragen niet overschrijdt.

- d. *tevens verzoekt reclamant de bestaande bomen langs het fietspad van de Kennedylaan en naar de Landsheerstraat/Leenheerstraat te handhaven. De vijf aldaar gesitueerde bomen borgen een mate van privacy c.q. voorkomen inkijk in de tuin van reclamant.*

Reactie

Op basis van het meest actuele inrichtingsplan blijven de door reclamant benoemde bomen behouden.

Ten overvloede wordt op deze plaats nog opgemerkt dat het al dan niet verrichten van kapactiviteiten losstaat van de bestemmingsplanprocedure om de geprojecteerde woningbouw mogelijk te maken. Nu het plangebied binnen de Bomenkaart behorende bij de Bomenverordening gemeente Brunssum als 'waardevolle groenstructuur' is het kappen van bomen binnen het plangebied vergunningplichtig. Voor de bomen die conform het huidige inrichtingsplan wel dienen te worden gekapt in het kader van de woningbouwontwikkeling zal dan ook een separate juridische procedure doorlopen worden.

- e. *tot slot ziet reclamant een oplossing voor wat betreft de verkeersveiligheid in de wijk indien de ontsluiting van de appartementen via de Europalaan laat verlopen samen met het beperken van de snelheid aldaar tot 30 km/u.*

Reactie

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder d.

De **zienswijze van reclamant 10** kan samengevat als volgt worden weergegeven:

- a. *allereerst vreest reclamant parkeerproblemen in de wijk ten gevolge van de voorziene woningbouwontwikkeling. In dit licht begrijpt reclamant niet waarom toestemming om de auto in de voortuin te parkeren wordt geweigerd, nu dit het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten goede komt.*

Reactie

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 3, onder a.

- b. daarnaast stelt reclamant dat de toename van het aantal verkeersbewegingen een negatief effect heeft op de verkeersveiligheid, waardoor het onder meer voor kinderen minder veilig wordt om buiten te spelen.*

Reactie

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar reactie naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, onder d.

- c. Tot slot geeft reclamant aan dat zij, samen met buurtbewoners, bij de gemeente een verzoek hebben gedaan voor een speeltuin in de wijk (middels een handtekeningactie) waar tot op heden nog geen reactie op is gekomen.*

Reactie

De gemeente is thans in overleg met het Buurtnetwerk Noord om te bezien welke wensen en mogelijkheden er zijn voor het realiseren van een speeltoestel in de omgeving van de Kennedylaan/Landsheerstraat. Daarnaast zal in overleg met de woningstichting worden bezien of binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan mogelijkheden zijn om een of meerdere speeltoestellen in het groengebied tussen de woningen te laten landen, zodat aldaar ook ruimte is voor kinderen om buiten te spelen.

6. Conclusie

In de voorgaande paragraaf zijn alle ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De zienswijze van reclamant(en) 1, 3 tot en met 7 en 9 worden deels gegrond verklaard. De zienswijzen van reclamant(en) 2 en 8 worden ongegrond verklaard. De zienswijze van reclamant 10 wordt niet-ontvankelijk verklaard.

7. Bijlage zienswijzennota

Masterplan Europalaan

Planning & fasering



Planning Weller - RO groep

- December 2023: plan ter inzage bestemmingsplanprocedure
- April 2024 start onthuring Regentessestraat-Europalaan
- Eind 2024: start bouw fase 1 Leenheerstraat
- Begin 2026: start sloop fase 2 na oplevering fase 1
- Tweede helft 2026 start bouw fase 2
- Oplevering fase 2: 2027



8. Nota van wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in de vast te stellen versie van bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum' de volgende wijzigingen aangebracht:

Regels

- Er zijn een aantal begrippen toegevoegd: kamerbewoning (1.47), kamerverhuur (1.48), kantoor (1.49), woningsplitsing (1.79) en wonen – woonzorgfunctie (1.77). Deze begrippen zijn toegevoegd vanwege het feit dat binnen het initiatief van 'Holikiday' tevens is voorzien in een kantoor/ruimte ten behoeve van administratieve werkzaamheden, de inwerkingtreding van de beheersverordening 'Kamerverhuur, woningsplitsing en parkeren' alsmede ten gevolge van een van de ingediende zienswijzen, waaruit de noodzaak c.q. wenselijkheid voortvloeide het toegestane gebruik ter plaatse van de functieaanduiding 'Wonen – Woonzorgfunctie' nader te duiden;
- Aan artikel 3.1.1, onder b is toegevoegd dat de aanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeren' ook ziet op de ontsluiting die leidt naar de betreffende parkeerplaatsen;
- Op verzoek van Enexis is, conform de huidige beheersverordening, in het noordwestelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen ter borging van de belangen van de netbeheerder en vanwege de ruimtelijke relevantie van de aldaar gesitueerde gasleiding. Ter plaatse van de hartlijn van deze leiding noch binnen de belemmeringsstrook is (kwetsbare) bebouwing voorzien/toegestaan;
- In artikel 8.4 van het bestemmingsplan is een dynamische wijziging opgenomen ter borging van het voldoen aan de geldende parkeernorm ten tijde van de bouwactiviteiten/vergunningverlening dan wel gebruik dat niet rechtstreeks binnen het plangebied is toegestaan. Op deze manier is geborgd dat te allen tijde voldaan wordt aan de geldende parkeernormen (ook indien de gemeenteraad een nieuw kader op dat vlak vaststelt) voor bouwwerkzaamheden en/of een afwijking van het planologisch kader voor wat betreft gebruik (zonder bouwwerkzaamheden);

Plantoelichting

- Er heeft een actualisering plaatsgevonden van zowel het provinciale- als het woonbeleid. Zo is de toets aan de provinciale instructieregels nader geduid en in dat kader is tevens aandacht besteed aan (de motivatie ten aanzien van) de na-ijlende effecten van de steenkolenwinning. Daarnaast zijn enkele aanpassingen verricht ten gevolge van de Omgevingswet welke net na de terinzagelegging van het ontwerp van bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum' in werking is getreden;
- Naar aanleiding van meerdere zienswijzen van omwonenden zijn de aspecten verkeer en parkeren nader beschouwd. Hierbij is besloten om, in afwijking van het externe advies, toch vast te houden aan de geldende gemeentelijke parkeernorm, hetgeen resulteerde in een nieuw inrichtingsplan. Paragraaf 2.2 (toekomstige ontwikkeling) en 4.9 (verkeer en parkeren) van het voorliggende bestemmingsplan zijn dientengevolge inhoudelijk aangepast;
- Daarnaast is de paragraaf betreffende de maatschappelijke uitvoerbaarheid geactualiseerd, waar nu ook het extra participatiemoment met omwonenden op 22 april 2024 vermeld wordt. Tijdens deze bewonersavond is het nieuwe inrichtingsvoorstel en parkeer- en verkeersafwikkeling nader toegelicht.

- Daarnaast is qua onderzoeken het stikstofdepositie onderzoek en de watertoets geactualiseerd;
- Tot slot zijn een aantal ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

Verbeelding

- De verbeelding is qua omvang van het plangebied ietwat gewijzigd om de nieuwe parkeerafwikkeling -voor zover noodzakelijk- binnen het plangebied te laten landen. Tevens is ter plaatse de geprojecteerde parkeerplaatsen de aanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeren' opgenomen. Door niet binnen de gehele groenbestemming parkeren toe te staan wordt voorkomen dat binnen het plangebied extra parkeerplaatsen/verharding planologisch mogelijk is ten koste van groenvoorzieningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 17 september 2024

De griffier,

De voorzitter,