



Zienswijzennota en Nota van wijzigingen

Behorende bij (ontwerp)bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o'

Gemeente Brunssum
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
Datum 6 mei 2025

[Inhoud](#)

1.	Algemeen.....	3
2.	Gevolgte procedure.....	3
3.	Ingediende zienswijze.....	4
4.	Ontvankelijkheid zienswijzen.....	4
5.	Weergave en reactie op ingediende zienswijzen.....	4
6.	Conclusie.....	12
7.	Nota van wijzigingen.....	12

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op herstructurering van het voormalige terrein van Emmashoes (Horizonstraat 57) door middel van woningbouw. Met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van 32 grondgebonden woningen bestaande uit 10 vrijstaande of geschakelde woningen, 8 rijwoningen en 14 aaneengebouwde, levensloopbestendige woningen. Het plangebied is gelegen tussen de Horizonstraat in het noorden, Pallashof in het oosten, het achterpad gelegen tegen de achtertuinen van de woningen aan de Treebeekstraat in het zuiden en de bestaande bebouwing gelegen aan de Ringstraat/Komeetstraat in het westen.

2. Gevolgde procedure

Op 8 november 2023 is, op basis van de beoogde stedenbouwkundige invulling, een eerste inloopbijeenkomst georganiseerd in buurtbrasserie 'Emma Nova'. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. Daarnaast was er ruimte voor het stellen van vragen alsmede het doen van suggesties. Voor een nadere uiteenzetting van het participatietraject wordt verwezen naar paragraaf 6.2.1 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 27 december 2023 in het gemeenteblad (2023, 558890) en via de landelijke website **www.overheid.nl** bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.' ter inzage ligt¹. Daarbij is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan van 28 december 2023 tot en met 7 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.nl**². Daarnaast konden de stukken gedurende de openingstijden worden ingezien bij de Gemeentewinkel aan het Lindeplein 1 te Brunssum.

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-558890.html>

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

3. Ingediende zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1.

[redacted] reclamant 1;

2.

[redacted] reclamant 2.

4. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen van **reclamant(en) 1 en 2** zijn tijdig ingediend c.q. kenbaar gemaakt, voldoen aan de daaraan bij wet gestelde vereisten en zijn dan ook ontvankelijk.

5. Weergave en reactie op ingediende zienswijzen

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

- a. *In de uitgevoerde 'quickscan Wet natuurbescherming' wordt geconcludeerd dat aanvullend natuurwaardenonderzoek noodzakelijk is. De uitkomsten hiervan kunnen, samen met de al dan niet bestaande (on)mogelijkheid voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit, gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.' dient redelijkerwijs zicht te zijn op het verkrijgen van de laatstgenoemde omgevingsvergunning.*

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 'quickscan Wet natuurbescherming' alsmede de daaruit voortvloeiende noodzaak tot vervolgonderzoek zijn daarbij de revue gepasseerd.

Uit de genoemde 'quickscan Wet natuurbescherming' kwam immers naar voren dat de bestaande bebouwing alsmede het bomenbestand geschikt is als verblijfsfunctie voor gebouw- dan wel boombewonende vleermuizen. Om de daadwerkelijke functie van het plangebied voor vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger alsmede de rosse vleermuis) te kunnen vaststellen en daarmee de eventuele noodzaak voor een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming dan

wel een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit, is/was vervolgonderzoek noodzakelijk.

Als een ontheffing/vergunning op grond van het soortenbeschermingsregime noodzakelijk is, komt de vraag of deze verleend kan worden in beginsel pas aan de orde in de desbetreffende procedure. De gemeenteraad mag een bestemmingsplan evenwel niet vaststellen indien en voor zover hij op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat³.

Het voorgaande betekent niet noodzakelijkerwijs dat dient te worden afgezien van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan indien het benodigde vervolgonderzoek (en zo nodig een activiteitenplan) ter borging van de belangen op grond van het soortenbeschermingsregime nog niet gereed is/zijn. Uiteraard dient in de periode tussen de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan en de uiteindelijke vaststelling van het plan wel duidelijkheid te ontstaan over de haalbaarheid van de ontheffing/omgevingsvergunning in dat kader zodat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de mogelijkheid tot vaststelling ervan duidelijk wordt.

Vanwege het feit dat het benodigde vervolgonderzoek ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet was uitgevoerd en toen dus nog niet duidelijk was of een provinciale ontheffing/vergunning in het kader van het soortenbeschermingsregime noodzakelijk en mogelijk was, is in de planregels een vergunningplicht voor sloopectiviteiten opgenomen, waarvoor de vereiste ontheffing/vergunning op grond van het soortenbeschermingsregime en het realiseren van de eventueel te nemen mitigerende maatregelen voorwaarden vormen.⁴

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode mei tot en met september 2024 aanvullend (veld)overzoek plaatsgevonden naar -onder meer- vleermuizen⁵. Hieruit is naar voren gekomen dat binnen het plangebied wordt gefoerageerd door de gewone vleermuis en sporadisch door de laatvlieger en de rosse vleermuis, maar dat het geen essentieel foerageergebied betreft voor deze vleermuissoorten. Bovendien blijft het plangebied ook na de planontwikkeling geschikt als foerageergebied. Ook zijn in de nabijheid voldoende alternatieve locaties beschikbaar om te foerageren. Daarnaast zijn er geen significante vliegroutes aangetroffen in het plangebied.

Wel zijn binnen het plangebied vier zomerverblijfplaatsen van de gewone vleermuis. Dientengevolge zullen zowel tijdelijke als permanente (inbouw)kasten als alternatieve verblijflocaatie moeten worden geplaatst. Buurtbewoners hebben in dat kader ook hun spreekwoordelijke steentje bijgedragen door mee te doen aan een actie om vleermuisverblijven op te hangen.

Daarnaast kunnen ook spouwmuren op een dusdanige wijze worden uitgevoerd dat deze geschikt zijn als potentiële verblijfsplaats(en). Omdat de bestaande zomerverblijfplaatsen echter worden aangetast, is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit noodzakelijk. Deze is door

³ 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).

⁴ Zie artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.3.5 van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.'.

⁵ Rapport van Tritium Advies 'Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismus Horizonstraat te Brunssum' (2400415JK-01, versie 0), daterend van 3 oktober 2024.

de ontwikkelaar aangevraagd op 22 oktober 2024, waarbij tevens een activiteitenplan is overlegd. Op 10 april 2025 is de betreffende omgevingsvergunning door gedeputeerde staten van Limburg verleend⁶.

De voorwaardelijke verplichting ten behoeve van natuuronderzoek in het kader van de activiteit 'bouwen' (art. 3.3.5) is gehandhaafd om te borgen dat de benodigde (met name) permanente maatregelen voor vleermuizen worden toegepast. De voorwaardelijke verplichting voor de sloopactiviteit is uit het plan verwijderd, nu hiervoor reeds door gedeputeerde staten van Limburg een flora en fauna activiteit is verleend.

Naar de mening van de planwetgever is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.' ten aanzien van het aspect soortenbescherming dan ook genoegzaam geborgd.

- b. Het bestemmingsplan voldoet niet aan artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (thans artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg (2021)). Zo kan niet worden beoordeeld of sprake is van een behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek, nu -ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet alle prijsklassen waren uitgekristalliseerd. Deze prijsklassen zijn tevens van belang voor de beoordeling van de maatschappelijke meerwaarde in de zin van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'.*

Naast duidelijkheid omtrent de prijsklassen dient het plan op de juiste wijze te worden verwerkt in de Limburgse systematiek van monitoring. Tot slot dient ook vollediger te worden beschreven/geconcludeerd dat en op welke wijze de mogelijkheid tot realisatie komt te vervallen indien het plan niet binnen 5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan is gerealiseerd.

Reactie

In het hiernavolgende wordt een reactie gegeven op bovenstaande onderdeel van de zienswijze van reclamant 1. Allereerst wordt ingegaan op de prijsstelling van de betreffende 8 rijwoningen. Vervolgens komt de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan bod om af te sluiten met de wijze van monitoring en het voorkomen van onbenutte plancapaciteit.

Prijscategorie rijwoningen

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.' was, zoals reclamant 1 terecht aangeeft, de beschrijving van de prijsklasse van de geprojecteerde 8 rijwoningen in de toelichting niet eenduidig. Toentertijd bestond bij de ontwikkelaar nog geen definitieve duidelijkheid over de gewenste c.q. mogelijk categorie/prijsklasse van de betreffende woningen.

Een en ander bleek gelegen in het feit dat de geprojecteerde rijwoningen op grond van het woningwaarderingstelsel een score van 210 punten behaalde, hetgeen zou resulteren in een huurprijs die boven het maximum voor middenhuur uitstijgt.

De ontwikkelaar wenst de woningen om die reden te realiseren als koopwoningen in de categorie 'betaalbare koop' (€ 390.000 – 450.000€, uitgaande van de actuele NHG - grens). Deze wijziging ten

⁶ Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit ten behoeve van de Horizonstraat 57 te Brunssum, verleend door gedeputeerde staten van Limburg op 10 april 2025 met kenmerk D2025-00007330.

opzichte van de regionale accordering door de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg op 14 april 2022 is op 4 april 2024 regionaal geaccordeerd.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Uitgaande van het door de STEC – Groep uitgevoerde Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034 bestaat in de desbetreffende categorie grondgebonden woningen tussen de € 390.000- € 490.000 evenwel een klein overschot (bijlage 'Woningbehoefte per gemeente', pagina 12, figuur 6). Ten tijde van de wijziging van de regionale accordering was evenwel nog geen sprake van een dergelijk overschot voor niet-levensloopbestendige koopwoningen < 120m² en boven de € 350.000 (zie het door de STEC – Groep uitgevoerde Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032, pagina 42).

Het plan omvat transformatie een bedrijfsfunctie (voormalige Emmashoes – fabriek) te midden van woonbestemmingen. Het project omvat een mix van woningen, passend binnen de aanwezige bebouwingsstructuur. Een en ander brengt dan ook een verbetering van zowel de ruimtelijke kwaliteit als het woon- en leefklimaat met zich mee. Bovendien wordt ook leegstand van de bedrijfsbebouwing voorkomen. Naar het oordeel van de gemeenteraad heeft het bouwplan dan ook maatschappelijke meerwaarde in de zin van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Ten aanzien van de vereiste planologische aanvaardbaarheid c.q. kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, die tevens voortvloeit uit laatstgenoemde beleidsregel, geldt dat voor de 8 rijwoningen waar de zienswijze van reclamant 1 op ziet -naast de maatschappelijke meerwaarde van de transformatie voor de woon- en leefomgeving en de mix van woningen- er wel een behoefte bestond op grond van het woonbehoefteonderzoek ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de regionale accordering van de wijziging van de desbetreffende categorie. Daarnaast is het plan reeds toegevoegd aan de Regionale woningmarktprogrammering.

Tot slot wordt aangaande het behoeftevraagstuk nog aangegeven dat uit onderzoek van de ontwikkelaar naar voren komt dat een groot deel van het beschikbare aanbod niet-levensloopbestendige grondgebonden woningen met een oppervlakte tot 120m² bestaat uit woningen met een laag energielabel (D of slechter) en/of bouwjaren van vóór 1970. Het aanbod van jonge woningen (vanaf het bouwjaar 2000) met een hoog energielabel (A of B) in het betreffende segment is laag. Op Funda.nl varieert het aanbod tussen de 4 en 11 woningen. Ook hieruit kan geconcludeerd worden dat van een geen sprake is van een (te groot) overschot aan nieuwe, duurzame woningen binnen het Brunssumse woningaanbod.

Systematiek van monitoring plancapaciteit en voorkomen onbenutte plancapaciteit

Betreffende de juiste verwerking van het woningbouwplan in de Limburgse systematiek van monitoring wordt opgemerkt dat het bouwproject medio mei 2025 zal worden gecontroleerd tijdens een actualisatie van de nieuwe plancapaciteitsmonitor (Juno). Eventuele onjuistheden worden dan aangepast, zodat het bouwplan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op een juiste wijze in deze nieuwe monitoringssoftware is verwerkt.

Tot slot het voorkomen van onbenutte en ongewenste plancapaciteit. Het provinciale en gemeentelijke beleid is gericht op het toevoegen van woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroep en op het juiste moment.

Mede om die reden is in de provinciale instructieregel aangaande nieuwe planvoorraad wonen (artikel 12.1 van de provinciale Omgevingsverordening), bepaald dat in een plan enerzijds dient te worden beschreven dat de realisatie van de betreffende woningen is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het plan en anderzijds op welke wijze de mogelijkheid tot realisatie komt te vervallen indien van de realisatiemogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt.

Om een en ander te borgen, zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar een tweetal privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten. Allereerst een anterieure overeenkomst, waarin is bepaald dat het bouwplan binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de daarvoor benodigde omgevingsvergunning dient te zijn gerealiseerd. Wordt dit niet gehaald, zal binnen een jaar na deze termijn een procedure worden opgestart om de omgevingsvergunning in te trekken alsmede het bouwrecht op te heffen.

Daarnaast is een ontwikkelovereenkomst gesloten tussen genoemde partijen, waarin afspraken zijn gemaakt om te komen tot een planning ter borging van de voortgang van het project. De termijnen uit zowel de hierboven genoemde provinciale instructieregel als de anterieure overeenkomst zullen daarbij in ogenschouw worden genomen. Bovenstaande wijze van borging is tevens beschreven in paragraaf 3.3.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.'.

Gezien het voorgaande is de gemeenteraad van mening dat het plan voldoet aan de provinciale instructieregel zoals opgenomen in artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg.

- c. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan ontbreekt een toelichting van de wijze waarop wordt omgegaan met mogelijke na-ijlende effecten van de steenkoolwinning binnen het plangebied. Verzocht wordt om nader onderzoek uit te voeren op dit vlak en in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan de resultaten daarvan te beschrijven.*

Reactie

Naar aanleiding van hetgeen door reclamant 1 zowel tijdens het wettelijk vooroverleg alsook in de ingediende zienswijze naar voren is gebracht, heeft nader onderzoek plaatsgevonden door adviesbureau 'Kragten' betreffende de na-ijlende effecten van de steenkoolwinning⁷.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een industriële schacht. Ook ligt het plangebied niet binnen de risicozone EK 1, 2 of 3 en zijn in of nabij de projectlocatie geen ondiepe mijngangen aanwezig. De Heerlerheidebreuk bevindt zich wel binnen het plangebied, maar het effectgebied van differentiële bodembewegingen rondom deze breuk is niet in het plangebied gelegen. Deze conclusie is tevens opgenomen in paragraaf 3.3.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.'.

⁷ Zie het 'Haalbaarheidsonderzoek infiltratie, aan de Horizonstraat te Brunssum in het kader van de na – ijende effecten van mijnbouw en tektonische breuken', uitgevoerd door adviesbureau 'Kragten' met kenmerk 20241213-MIJ008 en daterend van 13 januari 2025 (tevens onderdeel uitmakend van de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.').

In het rapport worden aanbevelingen gedaan over de wijze waarop binnen het plangebied met (diepte)infiltratie dient te worden omgegaan.

Het advies ten aanzien van (diepte)infiltratie is overgenomen en genormeerd in artikel 3.3.4 van de planregels, inhoudende een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van waterberging, waarbij tevens de (rand)voorwaarden voor (diepte)infiltratie zijn beschreven.

Gezien het voorgaande is de gemeenteraad van mening dat het plan voldoet aan de provinciale instructieregel zoals opgenomen in artikel 12.12 van de Omgevingsverordening Limburg.

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

- a. In de 'Kop van Treebeek' is sprake van meerdere ruimtelijke ontwikkelingen. Doordat elk plan een eigen projectplanning heeft, is het voor reclamant lastig het overzicht te behouden. Hierdoor is tevens niet altijd duidelijk of bepaalde oplossingsrichtingen tot de mogelijkheid behoren. Tot slot vraagt reclamant zich af of de wijze van verkaveling samenhangt met een al dan niet bestaande omgevingsvergunningplicht.*

Reactie

Het is juist dat in de directe omgeving van de Ringstraat diverse initiatiefnemers actief zijn in het kader van de (particuliere) ontwikkeling van plannen. De gemeente geeft in het kader van elk individuele initiatief de randvoorwaarden aan, waarbij uiteraard rekening wordt gehouden met eventuele cumulatieve effecten.

Hoewel de gemeente, waar mogelijk en gewenst, wel een bijdrage levert aan de participatie die in het kader van de ontwikkelingen dient plaats te vinden, is het niet aan de gemeente om een integraal plan voor het totale gebied te presenteren.

Wel is in het Uitvoeringsprogramma 2022-2026 van het college van burgemeester en wethouders van Brunssum (pagina 84) uiteengezet welke drie ontwikkelingen aldaar ophanden zijn, waarbij tevens is beschreven dat elk plan zijn eigen realisatietraject/planning kent.

Daarnaast wordt gewezen op het feit dat de ontwikkelaar alsook de gemeente diverse malen, met name in het kader van het vergunningentraject voor de (bouw)ontwikkeling Rozenkranskerk, met de omwonenden overleg heeft gevoerd, afspraken heeft gemaakt en procesinformatie heeft verstrekt met betrekking tot de diverse op dat moment bekende plannen/ontwikkelingen.

Ten aanzien van de vraagstelling van reclamant betreffende de verkaveling geldt dat deze -voor zover deze onderdeel uitmaakt van het plangebied- van invloed kan zijn op het al dan niet bestaan van een vergunningplicht voor (bouw- en gebruiks)activiteiten. Immers, enkel binnen de aangegeven bouwvlakken op de verbeelding is hoofdbebouwing voor 'wonen' toegestaan nadat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Daarbuiten is hoofdbebouwing voor 'wonen' in beginsel niet toegestaan.

De in de publicatie en op de verbeelding genoemde c.q. aangeduide (al dan niet) kadastrale begrenzing strekt er dus toe het plangebied van het bestemmingsplan aan te geven. Binnen dit

(plangebied van het) bestemmingsplan gelden vergunningplichten voor het oprichten/realiseren van woningen. Een en ander strekt er dus in het geheel niet toe om een vergunningplicht te vermijden.

- b. Reclamant maakt uit het plan op dat de ontsluiting van het plangebied mogelijk via een doorgaande verbinding tussen de Horizonstraat en de Ringstraat plaatsvindt. Gevreesd wordt voor sluipverkeer, verkeersonveilige situaties en geluidsoverlast. Een doorgaande verbinding als ontsluiting wordt dan ook onwenselijk geacht.*

Reactie

De toegang tot het plangebied is thans -feitelijk en juridisch- alleen mogelijk via de Horizonstraat. Hoewel in het verleden ooit is gesproken over een tweede ontsluiting van c.q. toegang tot het projectgebied via de Ringstraat is deze 'variant' niet meer aan de orde en maakt diensgevolge ook geen onderdeel uit van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast heeft de gemeente richting de eigenaar van dit tussenliggende gebied aangegeven dat als dit in de toekomst ontwikkeld wordt, de ontsluiting/toegang via de Horizonstraat dient te geschieden.

Daarnaast wordt ten overvloede en los van de onderhavige bestemmingsplanprocedure nog opgemerkt dat in een gedeelte van de Ringstraat eenrichtingsverkeer is ingesteld op verzoek van de bewoners, hetgeen de verkeerssituatie ter plaatse ten goede komt.

- c. Daarnaast vreest reclamant bouwschade, mede gezien de ouderdom van de woningen aan de Ringstraat en de thans reeds bestaande schade die volgens reclamant het gevolg is van mijnverzakkingen. Verzocht wordt de reeds bestaande afspraken aangaande bouwverkeer betreffende het aanpalende project aan/nabij de Rozenkranskerk (lees: bouwverkeer niet via de Ringstraat, maar via de Akerstraat/Horizonstraat/Komeetstraat) ook te continueren voor de onderhavige ontwikkeling.*

Reactie

Net als reclamant hecht de gemeente er waarde aan dat bouwwerkzaamheden met zo min mogelijk overlast en schade voor omwonenden gepaard gaat.

Eventuele overlast en/of schade die zou kunnen ontstaan ten gevolge van de bouwwerkzaamheden betreft echter een uitvoeringsaspect. Een dergelijk aspect behoeft in het kader van de beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' niet bij de vaststelling van een bestemmingsplan te worden betrokken (vgl. de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2020 met ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2020:3019).

De gemeente zal samen met ontwikkelaar afspraken maken met betrekking tot de routing van het bouwverkeer. Hierbij zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij de afspraken die dienaangaande met de ontwikkelaar van het naastgelegen perceel zijn gemaakt. Bovendien is het -gezien de stedenbouwkundige verkaveling en bereikbaarheid van de te bebouwen kavels- ook feitelijk onaannemelijk dat het bouwverkeer zal plaatsvinden via de Ringstraat.

Ten aanzien van de mogelijk te verwachten schade geldt dat de aannemer is wettelijk verplicht is om een onafhankelijke derde in te schakelen die potentiële risico's op bouwschade inschat en in

bouwkundige opnames voorziet, zodat aantoonbare schade ten gevolge van de desbetreffende bouwwerkzaamheden kan worden vergoed.

Inmiddels heeft aannemer een partij ingeschakeld om zowel de bouwkundige vooropnames als de opnames tijdens- en ná de bouw voor de geselecteerde woningen zal uitvoeren. Ook heeft een partij opdracht verkregen tot het uitvoeren van trillings- en geluidsmetingen.

De bouwkundige vooropnames worden uitgevoerd voor de start van de sloopwerkzaamheden. Bovendien wordt alle documentatie in bewaring gegeven bij een notaris. Op deze manier wordt een transparant proces gewaarborgd.

- d. Ten aanzien van het aspect privacy vreest reclamant -voor zover het handelt om het voorliggend project- dat mogelijke bebouwing op de linkerhelft van kadastraal perceel 794 en de daaraan grenzende percelen inkijk kan ontstaan. Een doorlopende groenstrook tussen de Rozenkranskerk en de Ringstraat (nummer 7) zou hier een oplossing voor bieden.*

Reactie

De zienswijze van reclamant op het gebied van privacy heeft met name betrekking op de ontwikkeling van de Rozenkranskerk die buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen. In het kader van de planologische procedure ten behoeve van laatstgenoemde ontwikkeling is een verplichting voor de realisatie en instandhouding van groenbeplanning opgenomen in de omgevingsvergunning, om zo onder meer de mogelijke privacyaantasting te verzachten.

Voor zover de zienswijze zo dient te worden opgevat dat ook de onderhavige planontwikkeling consequenties heeft voor de privacy van bewoners aan de Ringstraat, wordt het volgende opgemerkt.

In het stedenbouwkundig plan is bij de afweging van de positionering en de toegestane hoogten van de te realiseren woningen rekening gehouden met de privacybelangen van omwonenden. Zo is aan de randen van het plangebied, waar dit grenst aan omliggende bestaande bebouwing, de toegestane maximale bouw- en goothoogte beperkt (zijnde 8 respectievelijk 6 meter). Ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden ter plaatse, volgend uit de beheersverordening 'Woongebied, 2^e herziening', waarbij enkel een goothoogte van 6.5 meter gold, betreft dit een planologische verbetering.

De woningen die het meest nabij de Ringstraat zijn geprojecteerd, betreffen levensloopbestendige woningen in twee bouwlagen. De achtertuin van de Ringstraat 7 grenst aan een van de bouwvlakken zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.'. Echter, vanwege de maximale bouwdiepte van 10 meter zal ongeveer de helft van de diepte van de bouwvlak dienst gaan doen als tuin. De afstand tussen de woning aan de Ringstraat 7 en het betreffende bouwvlak bedraagt ruim 30 meter, de afstand tot aan de thans geprojecteerde bebouwing ruim 35 meter. Daarnaast is tegen de achterperceelsgrens van de Ringstraat 7 tevens een bijgebouw/garage gesitueerd van één bouwlaag met kap, welke de bebouwing en eventuele inkijk deels aan het zicht onttrekt.

De door reclamant voorgestelde groenaanplant tussen Rozenkranskerk en Ringstraat 7, als passende oplossing voor de gestelde privacyaantasting, valt buiten het plangebied voor de voorliggende gebiedsontwikkeling. Hierdoor is deze aanplant binnen het projectgebied niet uitvoerbaar, nog los

van het gegeven dat groenaanplant op de betreffende locatie niet bijdraagt aan een verdergaande privacyverbetering van de bewoners van de Ringstraat in het kader van de geprojecteerde bebouwing binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Zoals hierboven reeds is aangegeven zijn met de ontwikkelaar van de Rozenkranskerk afspraken gemaakt om mogelijke privacyaantasting van deze ontwikkeling te verzachten.

Gezien het voorgaande acht de gemeenteraad een onevenredige aantasting van de privacybelangen van omwonenden ten gevolge van voorliggend(e) bestemmingsplan/woningbouwontwikkeling niet aannemelijk.

- e. *Tot slot vraagt reclamant zich af hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot het behouden van het groene karakter van de wijk. Juist ouderen/zorgbehoevenden hebben volgens reclamant behoefte aan een groene leefomgeving nabij hun woning, zodat zij op korte afstand een wandeling kunnen maken. Reclamant zou dan ook graag zien dat op kadastraal perceel 794 en de daaraan grenzende percelen een park(je) wordt gerealiseerd.*

Reactie

Het projectgebied heeft thans een bedrijfsbestemming waar zich leegstaande bedrijfsbebouwing op bevindt. De binnen het projectgebied gelegen te kappen bomen waarvoor een vergunningplicht geldt blijven op basis van de huidige inzichten beperkt tot een vijftal bomen.

De onderhavige woningbouwontwikkeling heeft dan ook geen onevenredig negatief effect op het bestaande groen in de wijk. Bovendien leidt de transformatie van bedrijfsbestemming tot woongebied tot een verbetering van het woon- en leefklimaat. Ook voor omwonenden bestaat de mogelijkheid om van nieuwe openbare ruimte gebruik te maken voor onder andere het maken van wandelingen.

Of en zo ja, wanneer het zich buiten het plangebied bevindende deel van kadastraal perceel Brunssum, Sectie G, nummers 790 en 794, wordt ontwikkeld en op welke wijze dit zal geschieden is thans nog niet uitgekristalliseerd. De door reclamant gewenste situatie is evenwel niet waarschijnlijk, nu het naar verwachting niet de voorkeur van een private partij zal zijn om gronden voorzien van een bedrijfsbestemming en een bouwvlak (volledig) te herontwikkelen naar groen/park. Waar mogelijk zal bij een toekomstig initiatief wel rekening worden gehouden met een goede inpassing in de wijk, bijvoorbeeld door middel van groenaanplant.

6. Conclusie

In de voorgaande paragraaf zijn alle ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De zienswijze van relamant 1 wordt gegrond verklaard. De zienswijze van reclamant 2 wordt ongegrond verklaard.

7. Nota van wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in de vast te stellen versie van bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.' de volgende wijzigingen aangebracht:

Regels

- De begrippen 'kamerbewoning' (art. 1.48), 'kamerverhuur' (art. 1.49) en 'woningsplitsing' (art. 1.82) zijn in lijn gebracht met de definities uit de (facet)beheersverordening 'Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren';
- Verduidelijking van het begrip 'voorgevelrooilijn' (art. 1.75);
- Vergunningplicht voor slopen (art. 3.2) is verwijderd, nu de omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit ten behoeve van de sloop reeds is verleend door gedeputeerde staten van de provincie Limburg;
- De onjuiste verwijzing in art. 3.5.1, aanhef en onder b (naar art. 3.3.6, aanhef en onder a), betreffende de (on)mogelijkheid voor het oprichten van (hoofd)bebouwing buiten het bouwvlak is verwijderd;
- De maximale bouwhoogte voor openbare lichtmasten (art. 3.3.9, aanhef en onder e) is in lijn gebracht met hetgeen het voorgaande planologisch kader voorschreef (9 meter in plaats van 8 meter);
- De dynamische verwijzing naar de 'Parkeernota Brunssum 2022' is niet langer alleen opgenomen voor 'bouwen' (art. 7.3 ontwerpbestemmingsplan), maar tevens voor planologisch strijdig gebruik (art. 6.1 en 7.3 van voorliggend bestemmingsplan).

Plantoelichting

- Er zijn tekstuele (grammaticale) verbeteringen doorgevoerd alsmede onbedoelde discrepanties tussen de toelichting, de regels en/of de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan, aangepast;
- Ten gevolge van de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft een actualisatieslag plaatsgevonden van de toetsing aan de beleidsuitgangspunten;
- De toetsing aan de provinciale instructieregels is aangepast en uitgebreid ten aanzien van de aspecten 'klimaatadaptatie', 'na – ijlende effecten steenkoolwinning' en 'wonen';
- Er heeft een actualisatie plaatsgevonden ten aanzien van het regionale woonbehoefteonderzoek en tevens is de toetsing aan laatstgenoemd onderzoek en het vigerende beleid op het vlak van 'wonen' nader onderbouwd;
- De conclusies die voorkomen uit de uitgevoerde nadere c.q. geactualiseerde onderzoeken op het vlak van 'ecologie', 'geluid', 'infiltratie/na-ijlende effecten steenkoolwinning' en 'stikstof' zijn in de toelichting verwerkt, doch hebben geen aanleiding gegeven het plan inhoudelijk te wijzigen;
- Als bijlage bij de toelichting is het 'Beeldkwaliteitsplan Horizonstraat 57' gevoegd, betreffende de infrastructuur c.q. openbare ruimte en de vrijstaande/vrijstaand geschakelde woningen dan wel de vrije kavels.

Verbeelding

- Op de verbeelding is een 'gevellijn' opgenomen, ter juridische borging van de (juiste) plaatsing van de voorgevels van de woningen grenzend aan de Ringstraat, conform het stedenbouwkundig plan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 1 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,