

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 13 mei 2025
Zaaknummer : 202534031
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder : [REDACTED]
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 1 juli 2025
Uiterlijke datum : Niet van toepassing

Aan de raad,**1. Onderwerp**

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.'

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)**a. Aanleiding**

In het kader van wijkontwikkeling vindt herstructurering plaats in de omgeving Horizonstraat/Komeetstraat, ook wel bekend als de 'Kop van Treebeek'. Om de wijk aantrekkelijker en vitaler te maken, wordt onder meer het voormalige terrein van Emmashoes aan de Horizonstraat 57 getransformeerd naar woningbouw. Dienaangaande heeft ontwikkelaar CRA Vastgoed uit Eindhoven (onderdeel van de VB – Groep) de benodigde planologische documenten aangeleverd welke nodig zijn om -middels een bestemmingsplanwijziging- de voorziene functiewijziging mogelijk te maken.

b. Huidige situatie/probleemstelling

De gronden waar de genoemde woningbouwontwikkeling is voorzien hebben in de thans geldende beheersverordening 'Woonegebied, 2^e herziening' de bestemming 'Bedrijf'. Aldaar was in het verleden het bedrijf Emmashoes actief. Nadat de activiteiten van laatstgenoemde zijn geëindigd is de bedrijfsbebouwing in gebruik geweest bij verschillende kleinere bedrijven.

De locatie ligt midden tussen de woonbebouwing van stadsdeel West/Treebeek. De bedrijfsbestemming is aldaar anno nu dan ook minder wenselijk vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Passende woningbouw is dat wel en zal -naast het voorkomen van leegstand en verloedering- leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. De realisatie van woningen past evenwel niet binnen de geldende bedrijfsbestemming.

Een bestemmingsplanwijziging -die doorlopen wordt op basis van de Wet ruimtelijke ordening omdat het ontwerp van het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd- is dan ook nodig om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

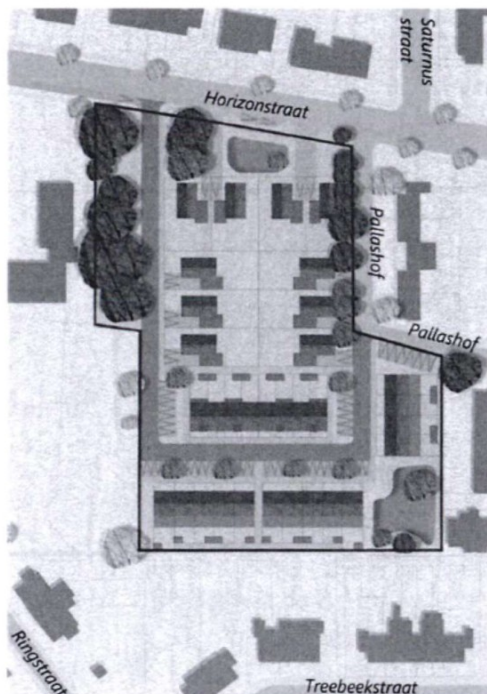
3. Gewenste situatie (WAT?)**a. Wat willen we bereiken?**

Herstructurering van het betreffende deelgebied van de 'Kop van Treebeek' door ter plaatse de onderhavige ontwikkeling planologisch mogelijk te maken die voorziet in de realisatie van een gedifferentieerd woningbouwplan bestaande 32 woningen met bijbehorende voorzieningen (groen, ontsluitingswegen, parkeren en waterinfiltratie).

Het plan bestaat uit de volgende woningtypen, alleen koopwoningen in de prijsklasse tot maximaal de dan geldende NHG -begrenzing:

- 10 kavels waar vrijstaande/vrijstaand-geschakelde woningen zijn voorzien (maximaal 2 bouwlagen met kap);
- 14 levensloopgeschikte geschakelde woningen (maximaal 2 bouwlagen met kap);
- 8 rijwoningen (maximaal 2 bouwlagen met kap).

Aan het woningbouwplan ligt onderstaand stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag:



b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)

Collegebesluit d.d. 19 december 2023 (BBV 202366937) strekkende tot het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en daarmee de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

2. traject tot dusverre

Participatie: op 8 november 2023 heeft een bewonersavond plaatsgevonden ter toelichting van het stedenbouwkundig plan. Tijdens deze bewonersavonden bestond voor omwonenden de mogelijkheid vragen te stellen en suggesties te doen. Daarnaast is er op regelmatige basis contact geweest met een georganiseerde groep van omwonenden aan de Ringstraat.

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 ontwerpbestemmingsplan 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' herziening' zoals vastgesteld door uw gemeenteraad op 11 december 2018. Binnen deze beheersverordening zijn de betreffende gronden bestemd tot 'Bedrijf'. Woningbouw is ter plaatse dan ook in beginsel niet toegestaan;
- 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 2024-2034). De voorliggende ontwikkeling aan de Horizonstraat e.o. voldoet op hoofdlijnen aan het regionale woonbeleid. Zo is de ontwikkeling in lijn met de Woonvisie Brunssum 2023-2028, nu de het woningbouwplan door middel van herstructurering een bijdrage levert aan het toevoegen van woningen waar een behoefte aan bestaat en waarbij de leefbaarheid verbetert omdat leegstaand bedrijfstvastgoed wordt geamoveerd/wegbestemd;

- 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 'Horizonstraat' en meer in het bijzonder het Emmashoes – terrein aangegeven dat transformatie naar milieuvriendelijke bedrijfsfuncties en/of bijzondere doeleinden tot de mogelijkheden behoort. Transformatie naar woningen valt echter ook binnen het bereik van de beleidsmatige hoofdkeuze voor de omgeving Komeetstraat/Ringstraat.

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 transformatie de woningvoorraad wordt aangepast op de veranderende samenstelling/vraag van de Brunssumse bevolking. Ook is in het beeldkwaliteitsplan onder meer aansluiting gezocht bij de mijnwerkerskolonie 'Treebeek – Haansberg';

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

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", nu specifiek voor het betreffende deelgebied gestreefd wordt naar woningbouw met grondgebonden woningen.

c. Argumenten en overwegingen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de hierboven beschreven woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk. De stedenbouwkundige opzet sluit aan op de aangrenzende bebouwing, met name bestaande uit grondgebonden woningen. Bovendien is in het plan, conform de normstelling in de 'Parkeernota Brunssum 2022', voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

In de zuidoostelijke hoek van het plangebied is voorzien in een groenvoorziening waar ook de waterinfiltratie plaatsvindt. Binnen het plangebied bevinden zich bovendien diverse bomen. Deze dienen deels te worden gekapt om het woningbouwplan mogelijk te maken. Er is getracht zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven (met name aan de zijde van de Pallashof). Op het moment van schrijven van dit raadsvoorstel handelt het -voor zover het vergunningplichtige bomenkap betreft- om een vijftal bomen.

Daarnaast is van belang dat het plangebied in de 'Welstandsnota Gemeente Brunssum' thans is aangeduid als deelgebied 'Bedrijventerreinen en grootschalige voorzieningen'. De daarbij behorende criteria zijn niet passend voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie. Om die reden is, ten behoeve van de vrije kavels en de openbare ruimte een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Voor de rijwoningen en de levensloopgeschikte geschakelde woningen is dit achterwege gebleven, nu de uitwerking daarvan min of meer vastligt en reeds is afgestemd met de gemeente. Desalniettemin is de huidige duiding in de welstandsnota ook voor dit gebied niet passend.

Daarom wordt uw gemeenteraad voorgesteld het 'beeldkwaliteitsplan Horizonstraat 57' vast te stellen en onderdeel te laten uitmaken van de 'Welstandsnota Gemeente Brunssum' alsmede laatstgenoemde nota te wijzigen, in die zin dat het perceel Horizonstraat 57, dat thans is aangeduid als 'Bedrijventerreinen en grootschalige voorzieningen', vanaf het in werking treden van het voorliggend bestemmingsplan, wordt aangeduid/gekwalificeerd als deelgebied 'Recente woonbuurten' met bijbehorende criteria (zie bijlage 6 en 7).



Bedrijventerreinen en grootschalige voorzieningen – Oud



Bedrijventerreinen en grootschalige voorzieningen – Nieuw

Verder is nog van belang dat nader onderzoek op zowel het vlak 'ecologie' als '(water)infiltratie' heeft uitgewezen dat binnen het plangebied rekening dient te worden gehouden met specifieke omstandigheden.

Allereerst bevinden zich in de bestaande bedrijfsbebouwing een aantal verblijfplaatsen van vleermuizen. Hiervoor dienen tijdelijke en permanente mitigerende maatregelen te worden genomen (onder meer ten behoeve van alternatieve verblijfplaatsen). Ook is voor het verstoren van de vleermuizen en diens huidige verblijfplaatsen een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit nodig van gedeputeerde staten van Limburg. Laatgenoemde vergunning is op 10 april 2025 verleend en de realisatie van de alternatieve verblijfplaatsen is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd. Voor de overige zich mogelijk in het plangebied bevindende wettelijk beschermde soorten is de geldende algemene zorgplicht en/of het verrichten van werkzaamheden in de geldende vrijstellingsperiode voldoende om de ecologische- c.q. natuurbelangen te waarborgen.

Ook heeft nader onderzoek plaatsgevonden aangaande de na-ijlende effecten van de steenkoolwinning. Dit is van belang ten aanzien van constructieve zaken, maar zeker ook voor de mogelijkheden voor wat betreft (diepte)infiltratie. Hierbij is geconcludeerd dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een industriële schacht en/of een van de gevolg- c.q. impactzones is gelegen, maar dat ten gevolge van de 'Heerlerheidebreuk' wel geadviseerd wordt voorwaarden te verbinden aan rechtstreekse (diepte)infiltratie in de watervoerende laag. Ook de desbetreffende voorwaarden zijn middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.

Tot slot is relevant dat het terrein van de voormalige Emmashoes fabriek iets groter is dan het plangebied zoals opgenomen in de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan. Het betreffende gedeelte, in de zuidwestelijke hoek richting de Ringstraat, is tevens eigendom van CRA Vastgoed.

De huidige eigenaar is nog in gesprek met de eigenaar van de aangrenzende grond (Fivente) met het oogmerk om het perceel aan laatstgenoemde te verkopen, zodat ook op deze plek een ontwikkeling plaatsvindt waarbij de bedrijfsbestemming wordt getransformeerd naar een passend gebruik binnen de woonomgeving. Indien daartoe een aanvraag of verzoek wordt ingediend, zal uw gemeenteraad hierover worden geïnformeerd en wordt -zo nodig- verzocht om bindend advies in het kader van een ruimtelijke afwijkingsprocedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het voorliggende (ontwerp-)bestemmingsplan met de daarin opgenomen waarborgen voldoet aan de 'goede ruimtelijke ordening'.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.' heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijze naar voren brengen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing van (de toelichting behorende bij) het bestemmingsplan. Ook zijn ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een en ander is verwerkt in de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage 'Zienswijzennota en Nota van Wijzigingen (bijlage 5).

d. Opties en keuze

Indien het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.' en het beeldkwaliteitsplan 'Horizonstraat 57' (incl. de wijziging van de Welstandsnota Gemeente 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 transformatie van het plangebied met woningbouwcategorieën (grondgebonden, veelal levensloopgeschikte woningen) waaraan binnen Brunssum behoefte bestaat.

4. Bijlagen:

1. Regels bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.';
2. Toelichting bestemmingsplan "Horizonstraat e.o.";
3. Bijlagenboek bij toelichting bestemmingsplan "Horizonstraat e.o.";
4. Verbeelding bestemmingsplan "Horizonstraat e.o.";
5. Zienswijzennota en Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.'**;
6. Beeldkwaliteitsplan Horizonstraat 57**
7. Wijziging aanduiding projectgebied Horizonstraat 57 binnen de 'Welstandsnota Gemeente Brunssum'.

*Samengevoegd in één document.

** : Onderdeel van het bijlagenboek bij de toelichting

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202534031

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2025, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren conform de Zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMR0.0899.BPHORIZONSTRAAT-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. 29 juni 2023;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 2 genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMR0.0899.BPHORIZONSTRAAT-VA01, verbeelding, planstatus vastgesteld, d.d. 1 juli 2025, 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;
5. het 'Beeldkwaliteitsplan Horizonstraat 57', dat als bijlage onderdeel uitmaakt van voorliggend raadsvoorstel en dateert van 6 mei 2025, vast te stellen en onderdeel te laten uitmaken van de 'Welstandsnota Gemeente Brunssum';
6. de 'Welstandsnota Gemeente Brunssum te wijzigen, in die zin dat het perceel Horizonstraat 57, dat thans is aangeduid als 'Bedrijventerreinen en grootschalige voorzieningen', vanaf het in werking treden van het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.', wordt aangeduid/gekwalificeerd als deelgebied 'Recente woonbuurten' met bijbehorende criteria.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2025

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier