

## Raadsvoorstel

**Collegeverg. d.d.** : 9 april 2024  
**Registratiekenmerk** : 202395973  
**Gemeentebladnr.** : 2024/31  
**Afdeling opsteller** : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed  
**Bereikbaar onder** : +31618558684 , bryan.dinjens@brunssum.nl  
**Portefeuillehouder** : Jaimy van Dijk  
**Raadsvergadering d.d.** : 4 juni 2024  
**Uiterlijke datum** : Niet van toepassing

Aan de raad,

### 1. Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Lindehof'

### 2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

#### a. Aanleiding

In het door uw gemeenteraad in 2008 vastgestelde 'Masterplan Brunssum Centrum' is voor het Lindeplein een ontwikkelvisie voor de (middel)lange termijn vastgelegd. De herinrichting en herontwikkeling van het Lindeplein tot 'woonkamer van Brunssum', met het bestuurscentrum, horeca- en cultuurfuncties en een sterke relatie met het Vijverpark maakt hier onderdeel van uit.

Ten behoeve van deze herinrichting en herontwikkeling is in 2014 onder meer het bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.' vastgesteld door uw gemeenteraad. Dit plan vormt de planologische basis voor de herinrichting/herontwikkeling en de verbinding tussen het Lindeplein en het Vijverpark.

Met onder meer de nieuwbouw van de 'Brikke Oave' wordt invulling gegevens aan de horeca- en cultuurfunctie(s). De locatie van de voormalige 'Brikke Oave' is thans een 'open plek', welke tijdelijk is ingericht als groenvoorziening met zitgelegenheid.

Om ook op deze plek een passende invulling te realiseren is in 2022, nadat eerdere plannen de eindstreep niet hebben gehaald, een nieuw Programma van Eisen opgesteld en zijn de gronden opnieuw te koop aangeboden. Vervolgens is op basis van het voorgestelde bouwplan, bestaande uit woningen op de verdiepingen en commerciële ruimten op de begane grond, een ontwikkelaar geselecteerd. Voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische basis voor het betreffende bouwplan.

#### b. Huidige situatie/probleemstelling

Zoals hierboven beschreven, betreft het huidige planologisch kader ter plaatse het bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.' zoals dat op 21 januari 2014 door uw gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet reeds in de mogelijkheid om binnen het plangebied een 43-tal wooneenheden alsmede commerciële ruimten op de begane grond te realiseren. Het voorziene en met de ontwikkelaar op 2 december 2022 overeengekomen bouwplan past evenwel niet geheel binnen het huidige bestemmingsplan. Om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken, dient de locatie van het bouwvlak ietwat te worden gewijzigd en is een verruiming van de toegestane bouwhoogte en het bouwvolume noodzakelijk.

Verder zijn tevens de percelen van de 'Brikke Oave' en de daarachter gelegen woning aan de Mozartstraat 1 in het plangebied betrokken. Op laatstgenoemde percelen zijn geen ontwikkelingen voorzien en wordt het bestaande en toegestane gebruik dus positief bestemd. Omdat deze percelen evenwel in het huidige bestemmingsplan dezelfde bestemming hebben als de te bebouwen gronden, is een partiële herziening nodig. Zou hiertoe niet worden overgegaan, blijft ter plaatse van (een deel van) de thans reeds bebouwde gronden de planologische mogelijkheid om 43 wooneenheden op te richten bestaan, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk wordt geacht.

### 3. Gewenste situatie (WAT?)

#### a. Wat willen we bereiken?

Het planvoornemen voorziet in (maximaal) 43 appartementen op de verdiepingen (deels gesitueerd aan het Lindeplein, de Lindestraat respectievelijk de Mozartstraat) en circa 320m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten op de begane grond aan de zijde van het Lindeplein. Tevens wordt voorzien in een ondergrondse parkeer- c.q. stallingsgarage ten behoeve van de te realiseren woningen en in een gezamenlijke binnentuin voor omwonenden.

Kwantitatief is het bovenstaande reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Kwalitatief voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een kleine wijziging van het bouwvlak ter plaatse van de Lindestraat en de Mozartstraat. Daarnaast is sprake van een verruiming per plaatse van:

- Het Lindeplein, waar na de eerste drie reeds planologisch toegestane verdiepingen, die de volledige breedte van het perceel beslaan, daarboven vier verdiepingen in een smallere 'top' (50% van de gevelbreedte) mogelijk worden gemaakt alwaar in totaal 20 appartementen zijn geprojecteerd;
- De Lindestraat, waar 4 bouwlagen (in plaats van 3 bouwlagen) worden toegestaan en waar de toegang tot de parkeerkelder is geprojecteerd. Ter plaatse is voorzien in 3 studio's;
- De Mozartstraat, waar bebouwing in 4 bouwlagen (in plaats van 3 bouwlagen) wordt toegestaan en waar 5 appartementen per bouwlaag zijn voorzien.

Het bestemmingsplan 'Lindehof' maakt deze planologische verruiming mogelijk.

#### b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr. )
- Collegebesluit d.d. 19 december 2023 (202367612) strekkende tot het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en daarmee de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Lindehof"
2. traject tot dusverre
- Participatie: in de voorbereidingsfase hebben conform de omgevingsstrategie gesprekken plaatsgevonden met alle stakeholders in het gebied. De input hiervan is betrokken in de aanbestedingsprocedure. Tevens heeft op 9 mei 2023 een bewonersavond plaatsgevonden. Daarnaast hebben op individuele basis met bewoners van de Amadeusstaete meerdere gesprekken plaatsgevonden en zijn aanpassingen aan het (bouw)plan verricht;
  - Middels een raadsinformatiebrief (2002170/2019467) is uw gemeenteraad op 22 maart 2022 geïnformeerd over de gewijzigde uitgangspunten voor de ontwikkellocatie 'Lindehof', waarbij tevens is benoemd dat ruimte dient te worden geboden aan ontwikkelvarianten buiten de kaders van het bestemmingsplan om te komen tot een optimaal financieel perspectief waarbij ruimtelijke kwaliteit en inpassing van het plan in de omgeving leidend is. Daarnaast heeft een raadsinformatieavond plaatsgevonden op 12 april 2022 waarin onder meer het bovenstaande mondeling is toegelicht;
  - Op 7 februari 2023 zijn vragen van de Fractie Burger Belangen Brunssum Lijst Palmen aangaande de ontwikkellocatie 'Lindeplein' schriftelijk beantwoord (art. 43-brief, 202269223/202276452);
  - Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan, ontwerpbesluit hogere grenswaarden alsmede het besluit geen mer-procedure te volgen in de periode 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024.
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)

- **Masterplan Centrum Brunssum** vastgesteld door de gemeenteraad in 2008. De locatie is daarin als deelgebied opgenomen. Gestreefd wordt om de woonfuncties te handhaven ten behoeve van bewoners met het profiel “stedelijk”, zijnde mensen die het aantrekkelijk vinden om dicht op het hart van het culturele leven en centrum van Brunssum te wonen;
- **Bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.'**, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2014. In dit bestemmingsplan zijn horeca en maatschappelijke voorzieningen alsmede wonen op de verdieping reeds planologisch toegestaan.

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 de woningvoorraad wordt aangepast op de veranderende samenstelling van de Brunssumse bevolking en ter plaatse van een “open plek” wordt voorzien in hoogwaardige en duurzame nieuwbouw met een bijbehorende groene binnentuin die geïnspireerd is op de Brunssummerheide en bijdraagt aan de biodiversiteit en ecologische waarden ter plaatse.

*Het ‘Uitvoeringsprogramma 2022-2026’;*

Een van de uitgangspunten van het “Uitvoeringsprogramma 2022-2026” betreft de daadkrachtige uitvoering van het Centrumplan (Centrumvisie/Ons Nieuwe Centrum). De kwaliteitsslag op en rond het Lindeplein/(oude) Brikke Oave, onder meer door realisatie van woningbouw in dit deel van het centrumgebied, maakt hier onderdeel van uit.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is in dekking voorzien via de GREX Lindeplein (820080). De omvang van de opdracht aan Pouderoyen Tonnaer bedraagt voor het bestemmingsplan "Lindehof" 16.170 euro excl. BTW (11.170 euro voor het opstellen van het bestemmingsplan en 5.000 euro voor werkzaamheden in regie). Daarnaast is in het kader van de bestemmingsplanprocedure circa 12.000 euro excl. BTW uitgegeven aan onderzoeken.

Door de wijziging van het bestemmingsplan kan mogelijk planschade ontstaan. Hiervoor is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit deze analyse is gebleken dat het de onderhavige ontwikkeling mogelijk tot €6000 aan planschade zou kunnen leiden. Deze eventuele kosten zijn gedekt in de hierboven genoemde GREX.

Ook vereist de Wet ruimtelijke ordening dat een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Het plangebied is in eigendom van de gemeente Brunssum. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door een verkoopovereenkomst te sluiten met de RO-Groep en de exploitatiekosten te verdisconteren in de verkoopprijs. Gezien het voorgaande kan dus worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

c. Argumenten en overwegingen

Zoals hierboven beschreven biedt het onderhavige bestemmingsplan het juridisch-planologische kader om het appartementencomplex ‘Lindehof’ mogelijk te maken. Hieronder wordt de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpasbaarheid van de verruiming/verschuiving van het bouwvlak en de bouwmassa toegelicht.

*Stedenbouwkundige inpassing*

De wijziging van de bouwmassa die middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan als stedenbouwkundig aanvaardbaar worden gekwalificeerd waarbij de volgende stedenbouwkundige overwegingen hebben een rol gespeeld:

**Zijde Lindeplein**

\* de representatieve ligging aan een open pleinruimte en naast de nieuwe 'Brikke Oave' maakt dat stedenbouwkundig een afwijkende bouwvorm hier op zijn plaats is. Door een hoogwaardige architectuur krijgt de pleinruimte nog meer beeldkwaliteit;



- \* variatie in gevelbeeld en in bouwhoogte is passend op deze plek. Met name afstemming op de bouwhoogte van het gemeentelijk bestuurscentrum geeft een stedenbouwkundige variatie in straat- en pleingevelbeelden die op deze locatie goed tot hun recht komen. Ook de ligging aan het Vijverpark speelt hierbij een belangrijke rol;
- \* de 'Brikke Oave' dient door zijn karakteristieke bouwmassa in architectuur en functie een bijzondere positionering in beeldkwaliteit te blijven houden. Een hogere bouwmassa direct tegen dit gebouw aan is stedenbouwkundig niet op zijn plaats, vandaar dat gekozen is voor een smallere top voor 50% van de gevelbreedte tot maximaal 8 bouwlagen;
- \* aansluitend aan de gevel van de 'Brikke Oave' en aan de bestaande bouwmassa's aan de andere zijde is daarom een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen vastgelegd en centraal in het nieuwe gevelbeeld een maximale bouwhoogte oplopend naar 8 bouwlagen. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan de gewenste variatie in gevelbeeld;
- \* vergroening in het gevelbeeld is van belang met het oog op een duurzame woonomgeving en de gewenste aantrekkelijke beeldkwaliteit. Door de verschillende sprongen in de gevel en variatie in de situering van balkons wordt dit versterkt.

#### **Zijde Mozartstraat**

- \* het nieuwe appartementencomplex sluit aan bij de bouwvorm van het naastgelegen wooncomplex. De bouwhoogte is bepaald op maximaal 4 bouwlagen. Om een gevarieerd gevelbeeld te bereiken is de 4e bouwlaag teruggelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
- \* door de situering van de balkons aan de Mozartstraat wordt dit gevarieerde gevelbeeld versterkt;
- \* door de koppeling met de appartementen aan het Lindeplein maakt dit wooncomplex nog deel uit van het stedelijk centrum. Het verder op gelegen deel van de Mozartstraat heeft meer een laagstedelijk woonklimaat. De open ruimte (laad-en losruimte) naar de 'Brikke Oave' vormt de overgangzone.

Bewoners kunnen gebruik maken van een gemeenschappelijke binnentuin en een gemeenschappelijke parkeerkelder.

#### *Planologisch/ruimtelijke aanvaardbaarheid*

Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn geen aspecten naar voren gekomen 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 het huidige bestemmingsplan reeds het ruimtebeslag ten behoeve van 43 woningen mogelijk maakt, is er feitelijk geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Echter, omdat de bouwmassa toeneemt (met name door de hogere bouwhoogte) heeft er toch een beoordeling plaatsgevonden. Hieruit is geconcludeerd dat er gebouwd wordt binnen bestaand stedelijk gebied en dat is voorzien in een ontwikkeling waaraan kwalitatief en kwantitatief behoefte bestaat. Geconcludeerd kan dan ook worden dat aan de vereisten/voorwaarden volgend uit de LDV is voldaan.

Volledigheidshalve worden drie vanuit ruimtelijk oogpunt van belang zijnde aspecten onderstaand nog nader toegelicht.

#### **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 bestemmingsplan voor voorziene ontwikkeling is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van de zijde Lindeplein (overschrijding maximaal 11 dB (59 dB)) en aan de zijde van de Lindestraat (overschrijding maximaal 2dB (50 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. Op 1 februari 2022 (zaaknummer 2012893) is het afdelingshoofd Publieksdiensten door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd voor het vaststellen van de hogere grenswaarden.



Het ontwerp-besluit hogere grenswaarden heeft inmiddels, gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan, ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingericht. Het definitieve besluit ter vaststelling van de hogere grenswaarden zal dan ook -krachtens mandaat- worden genomen en gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan voor beroep ter inzage worden gelegd.

### **Bedrijven en milieuzonering**

In de omgeving van het Lindeplein is sprake van functiemenging en het Lindeplein is tevens een evenementenlocatie. De beoogde woningen zullen de bestaande functies echter niet beperken in hun bedrijfsvoering omdat ofwel aan de geldende richtafstanden wordt voldaan en/of er reeds bestaande woningen op een kortere afstand zijn gesitueerd en deze qua beperking maatgevend zijn.

Ten opzichte van het Lindeplein c.q. de evenementenlocatie komen de beoogde woningen wel op een iets kortere afstand te liggen dan de bestaande (gevoelige) bebouwing, maar de verschillen qua situering zijn dusdanig klein dat de mogelijkheid tot het organiseren van evenementen niet onevenredig wordt aangetast.

### **Ecologie**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft er verkennend en aanvullend natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat er zich in de noordgevel van de Brikke Oave een paar-/winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis bevindt. Om die reden is bij de provincie een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd, vergezeld van een ecologisch werkprotocol. De betreffende ontheffing is op 8 maart 2024 verleend.

### **Conclusie planologisch/ruimtelijke aanvaardbaarheid**

Gezien het voorgaande kan, de bovenstaande aandachtspunten in ogenschouw nemende, worden geconcludeerd dat met het voorliggende bestemmingsplan voldaan kan worden aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

### **Vaststelling bestemmingsplan**

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Lindehof' heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijze naar voren brengen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan. Gedurende de terinzagelegging zijn een drietal zienswijzen ingediend dan wel naar voren gebracht. Deze hebben deels geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- De ontbrekende definities 'cultureel centrum', 'cultuur en ontspanning' alsmede 'horeca' (inclusief de omschrijving van de horeca categorieën) en horecagerelateerde dienstverlening, zoals deze thans luiden op basis van het geldende plan, zijn opgenomen in het bestemmingsplan;
- Ter borging van een door de bewoners van de nabijgelegen appartementencomplex(en) gewenste overkapping/pergola ter plaatse van de (toegang tot de) parkeerkelder is een voorwaardelijke verplichting in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen;
- Conform toezeggingen van de ontwikkelaar aan de bewoners van de Amadeusstaete is op de verbeelding, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, het bouwvlak ter plaatse van de Mozartstraat, ter borging van de belangen van deze bewoners, op enkele hoekpunten iets ingeperkt.

De overige zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Zienswijzennota en Nota van wijzigingen' (Bijlage 1).

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan, met inachtneming van bovengenoemde aanvullingen/wijzigingen, gewijzigd vast te stellen. De betreffende wijzigingen worden tevens nader geduid in de 'Nota van wijzigingen'.

#### **d. Opties en keuze**

Indien het bestemmingsplan 'Lindehof' niet door uw gemeenteraad wordt vastgesteld, kan de voorziene ontwikkeling (in de verschijningsvorm zoals deze thans gepland is) geen doorgang vinden. Deze keuze/optie is evenwel om meerdere redenen niet wenselijk.

Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert namelijk het bouwplan dat conform het eerder vastgestelde Programma van Eisen is opgesteld, hetgeen voldoet aan het vigerende beleid en in lijn is met de 'goede ruimtelijke ordening' ter plaatse. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan zou ook haaks staan op de gewijzigde uitgangspunten die zijn meegegeven als randvoorwaarde voor de Tender om een ontwikkelaar te vinden en waarover uw gemeenteraad is geïnformeerd op de wijze zoals beschreven onder 3, sub b in dit raadsvoorstel.

#### **4. Bijlagen:**

\*Zienswijzennota en Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Lindehof"\*

\*Toelichting bestemmingsplan "Lindehof";

\* Bijlage bij toelichting bestemmingsplan "Lindehof";

\* Regels bestemmingsplan "Lindehof";

\* Verbeelding bestemmingsplan "Lindehof";

\* Akoestisch onderzoek in het kader van bestemmingsplan "Lindehof"\*\*\*;

\*:

Samengevoegd in één document.

\*\*\*:

Als onderdeel van de bijlage bij de toelichting bij bestemmingsplan "Lindehof"

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris



Raadsbesluit

**Gemeentebladnr.** : 2024/31  
**Afdeling** : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed  
**Registratiekenmerk** : 202395973

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/31;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2024, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

**Besluit:**

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 Wet op de ruimtelijke ordening stellen wij voor om:

1. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren conform de Zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Lindehof', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMR0.0899-BPLindehof-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. (12 mei 2023);
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 2 genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMR0.0899.BPLindehof-VA01, verbeelding, planstatus vastgesteld, d.d. 4 juni 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 4 juni 2024

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier





# **Zienswijzennota en Nota van wijzigingen**

## **Behorende bij (ontwerp)bestemmingsplan ‘Lindehof’**

**Gemeente Brunssum  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed  
Datum 2 april 2024**



## Inhoud

|    |                                                     |    |
|----|-----------------------------------------------------|----|
| 1. | Algemeen.....                                       | 3  |
| 2. | Gevolgde procedure.....                             | 3  |
| 3. | Ingediende zienswijze .....                         | 4  |
| 4. | Ontvankelijkheid zienswijzen .....                  | 4  |
| 5. | Weergave en reactie op ingediende zienswijzen ..... | 4  |
| 6. | Conclusie .....                                     | 16 |
| 7. | Bijlage zienswijzennota .....                       | 17 |
| 8. | Nota van wijzigingen .....                          | 18 |

## 1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de herinrichting van een braakliggend terrein dat is gelegen aan het Lindeplein in Brunssum. Met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van 43 appartementen alsmede een tweetal commerciële ruimten van 320m<sup>2</sup> op de begane grond. Het plangebied is gesitueerd in het centrum van Brunssum naast de nieuwe 'Brikke Oave', tussen het Lindeplein, de Lindestraat en de Mozartstraat.

## 2. Gevolgde procedure

Op 9 mei 2023 is, op basis van de beoogde stedenbouwkundige invulling, een inloopbijeenkomst georganiseerd in de 'Brikke Oave'. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd over het nieuwbouwplan. 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 6.3.2 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 reacties hebben geen aanleiding gegeven het plan te wijzigen.

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, 558863) en via de landelijke website **www.overheid.nl** bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Lindehof' ter inzage ligt<sup>1</sup>. 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**<sup>2</sup>. Daarnaast konden de stukken gedurende de openingstijden worden ingezien bij de Gemeentewinkel aan het Lindeplein 1 te Brunssum.

---

<sup>1</sup> <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2023-558863.html>

<sup>2</sup> Planidentificatienummer: NL.IMRO.0899.BPLINDEHOF-01



### 3. Ingediende zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Lindehof' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. [REDACTED]  
schriftelijke zienswijze ontvangen op 2 februari 2024, zaaknummer 202382396/202382644, **reclamant 1**;
2. [REDACTED]  
[REDACTED] mondelinge zienswijze daterend van 5 februari 2024 waarvan het ondertekende verslag is opvangen op 7 februari 2024, zaaknummer 202382703, **reclamant 2\***;
3. [REDACTED]  
[REDACTED] mondelinge zienswijze daterend van 5 februari 2024 waarvan het ondertekende verslag is opvangen op 7 februari 2024, zaaknummer 202382703, **reclamant 3\***.

\*:

**Reclamanten** genoemd onder **2 en 3** hebben gelijktijdig en gelijkluidend hun zienswijzen mondeling naar voren gebracht. Daarom zullen de betreffende zienswijzen in het vervolg van deze zienswijzennota gezamenlijk worden behandeld/beantwoord.

### 4. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen van **reclamant(en) 1, 2 en 3** zijn tijdig ingediend c.q. kenbaar gemaakt.

### 5. Weergave en reactie op ingediende zienswijzen

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

- a. *door het niet (langer) opnemen van een aantal begrippen in het bestemmingsplan 'Lindehof' die van belang zijn voor de exploitatie van de 'Brikke Oave' (in het bijzonder 'cultureel centrum', 'cultuur en ontspanning' en de concrete beschrijving van horeca – categorie 1 en 2) kan onduidelijkheid ontstaan over welke activiteiten ter plaatse planologisch zijn toegestaan. Bovendien dient het perceel van de 'Brikke Oave' en de woning aan de achterzijde buiten het plangebied te worden gelaten, enerzijds in het kader van de formulering van de bestemming in het bestaande huurcontract, anderzijds ter versterking van het belang van de 'Brikke Oave'.*

#### **Reactie**

Zoals omschreven is in (paragraaf 1.2 en 1.3 van) de toelichting behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' is binnen het plangebied een deel ontwikkelingsgericht (kadastrale percelen Brunssum, Sectie C, nummers 6708 en 6709) en een deel behoudend van aard (kadastrale percelen Brunssum, Sectie C, nummers 6019 en 6666 tot en met 6675). De perceelgedeelten alwaar de 'Brikke Oave' is gesitueerd, vallen onder de laatgenoemde categorie.

Een en ander houdt in dat een wijziging van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden ter plaatse niet is beoogd noch is doorgevoerd. Abusievelijk zijn evenwel de door reclamant genoemde begrippen ('cultureel centrum', 'cultuur en ontspanning' en de verbijzondering van de horeca – categorieën 1, 2 en 3) niet opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof'. Hoewel dit niet tot gevolg heeft dat er een inhoudelijke wijziging heeft plaatsgevonden -de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is nog steeds van kracht, waarbinnen nog altijd een cultureel centrum met horecavoorziening op de begane grond en eerste verdieping is toegestaan- kan reclamant 1 worden gevolgd in zijn stelling dat door het ontbreken van deze begrippen onduidelijkheid kan ontstaan aangaande de gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden/opstallen.

Ter completering van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' en ter voorkoming van onduidelijkheden aangaande de gebruiksmogelijkheden van de 'Brikke Oave' worden de begrippen 'cultureel centrum', 'cultuur en ontspanning' alsmede 'horeca' (inclusief de uitsplitsing met voorbeelden per categorie) en horecagerelateerde dienstverlening alsnog opgenomen c.q. gelijkkluidend overgenomen uit de artikelen 1.30, 1.31, 1.51 en 1.52 uit het thans vigerende bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.'.

Binnen het zojuist reeds genoemde bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.' kent het plangebied zoals dat is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' de bestemming 'Gemengd'. Aan dit bestemmingsvlak uit het vigerende bestemmingsplan is in de bouwregels het maximum van 43 woningen gekoppeld. Om te voorkomen dat, naast de middels (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' mogelijk te maken 43 wooneenheden ook ter plaatse van overige perceelgedeelten een gelijk aantal woningen planologisch mogelijk is, hetgeen vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' niet wenselijk is, heeft op dit punt een partiële herziening van (de regels volgend uit) het bestemmingsplan plaatsgevonden. De percelen waar reclamant 1 de 'Brikke Oave' exploiteert alsmede de daarachter gelegen woning aan de Mozartstraat 1 hebben de bestemming 'Gemengd' behouden. Echter, de planologische mogelijkheid om binnen deze bestemming 43 woningen te realiseren is komen te vervallen. Het realiseren van laatstgenoemde woningaantallen is daardoor enkel mogelijk ter plaatse van de ontwikkelingsgerichte gedeelten van de percelen waar het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' betrekking op heeft.

Nu de bestemmingsplanherziening ter plaatse van de 'Brikke Oave' een behoudend karakter heeft, zijn er geen consequenties/wijzigingen ten aanzien van de in artikel 2 van de (op 25 augustus 2020 ondertekende) huur- en exploitatieovereenkomst beschreven bestemming.

De belangen c.q. planologische rechten van de 'Brikke Oave' zijn, zeker na toevoeging van de ontbrekende begrippen zoals hierboven beschreven, ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.' volledig gewaarborgd.

- b. De realisatie van uitsluitend koopappartementen, (grooten)deels onder de NHG-grens en deels daarboven, is niet conform de beleidsnotities in het kader van het beleidsterrein wonen, waardoor een situatie ontstaat dat vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten.*

## **Reactie**

In het kader van provinciaal, regionaal en lokaal beleid op het gebied van wonen is het bestaan van een gezond evenwicht tussen vraag en aanbod, zowel kwalitatief als kwantitatief, van woningen op de juiste plek van groot belang.

Om te kunnen bezien of hieraan in casu kan worden voldaan, is onder meer het meest recente Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032 (Stec, 28 januari 2022) bestudeerd. Hierin is geconcludeerd dat er een toenemende behoefte bestaat aan levensloopbestendige woningen in de vorm van huur- of koopappartementen.

Ter bestrijding van het door reclamant 1 en tevens uit het genoemde onderzoek blijkend groeiend gat tussen sociale huurwoningen en duurdere (grondgebonden) koopwoningen is er behoefte aan middenhuur woningen en koopappartementen om zo de doorstroming te stimuleren.

Daarnaast voldoet de realisatie van koopappartementen aan de ambitie volgend uit het 'Uitvoeringsprogramma Centrum 2020 – 2026' en het daarin opgenomen 'Programma Balans' om de verhouding tussen huur- en koopwoningen in en rond het centrumgebied ten faveure van laatstgenoemde categorie aan te passen.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de geprojecteerde ontwikkeling, welke overigens kwantitatief, op één woning na, niet afwijkt van hetgeen ter plaatse reeds planologisch mogelijk is op basis van het thans vigerende juridisch-planologisch kader, voorziet in aanbod dat aansluit bij de vraag naar woningen alsook als passend kan worden gekwalificeerd binnen gemeentelijke woningbouw-programmering in en rond het centrum.

- c. De (gedeeltelijke) verruiming van de bouwhoogte c.q. de bouwlagen ten opzichte van de/het voorgaande bestemmingsplan(nen) leidt vanuit stedenbouwkundig oogpunt tot 'concurrentie' met de karakteristieke architectuur en bouwmassa van de 'Brikke Oave', hetgeen een negatieve impact heeft op de herkenbaarheid en uitstraling van de 'Brikke Oave'.*

#### **Reactie**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de geprojecteerde afwijkende c.q. variërende bouwhoogte en -vorm op deze plek juist passend geacht. Een en ander leidt, samen met de karakteristieke bouwmassa van de 'Brikke Oave', tot meer beeldkwaliteit aan het Lindeplein. Door de onderlinge variatie en de afstemming op de bouwhoogte van het bestuurscentrum komt de architectuur c.q. karakteristieke waarde van bouwmassa/gevelbeelden goed tot hun recht.

Met de herkenbaarheid en uitstraling van de 'Brikke Oave' is in het bijzonder rekening gehouden door geen hoge bouwmassa direct aangrenzend tegen het gebouw toe te staan, maar deze hogere bouwhoogte enkel toe te staan voor een smallere top van 50% van de gevelbreedte aan het Lindeplein.

Van 'concurrentie' of aantasting van de herkenbaarheid en/of uitstraling van de 'Brikke Oave' in onaanvaardbare mate is dan ook geen sprake.

Bovendien is het standpunt van de gemeenteraad gebaseerd op een deskundigenadvies van de stedenbouwkundige. Nu reclamant geen stedenbouwkundige argumenten ten grondslag legt aan zijn stelling, bestaat voor de gemeenteraad geen aanleiding om het stedenbouwkundig advies, waar in beginsel op mag worden vertrouwd, niet aan zijn overwegingen ten grondslag te leggen.

Ook wordt op deze plek nog vermeld dat het bouwplan waarvoor de bestemmingsplanwijziging wordt doorgevoerd op 11 maart 2024 is behandeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De betreffende commissie concludeert dat de planontwikkeling aan het Lindeplein, Mozartstraat en Lindestaat een enorme aanwinst is voor het Lindeplein en het centrum van de gemeente Brunssum.

- d. Het realiseren van 43 woningen ter plaatse van het thans nog onbebouwde perceelgedeelte naast de 'Brikke Oave' is niet conform het woningbouwprogramma en stedenbouwkundig niet passend. Bovendien vormen de geprojecteerde commerciële ruimten een risico voor de exploitatie van de 'Brikke Oave' (concurrentie) alsmede voor verdere leegstand.*



## Reactie

Ten aanzien van de zienswijzen betreffende het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige inpassing van het geprojecteerde bouwwerk wordt verwezen naar de reactie onder punt -b en -c. Ten aanzien van zienswijze betreffende de commerciële ruimten wordt het volgende opgemerkt.

Het huidige bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.' laat ter plaatse op de begane grond reeds horeca van categorie 1 en 2 alsmede maatschappelijke voorzieningen toe (zie artikel 3.1, aanhef onder c en d van bestemmingsplan 'Lindehof e.o.'). Het brutovloeroppervlak is thans bovendien niet gemaximeerd. Met voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' vindt wel een nadere clausulering plaats tot maximaal 320m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak. Kortom: qua gebruik wordt aangesloten bij hetgeen reeds rechtstreeks planologisch is toegestaan ter plaatse, qua omvang vindt er een beperking plaats van het maximale brutovloeroppervlak.

Deze beperking past in het regionale beleid om commerciële functies waar mogelijk te laten landen in de balans- en concentratiegebieden op grond van (onder meer) de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL), zonder afbreuk te doen aan een bereikbaar en compleet voorzieningenniveau. Hiermee wordt ook eventuele leegstand zoveel mogelijk voorkomen.

- e. In de huidige situatie is reeds sprake van een tekort aan parkeerplaatsen, uitgaande van een standaardbezetting van de 'Brikke Oave'. Door de realisatie van het geprojecteerde appartementencomplex zal de parkeerdruk aan het Lindeplein verder toenemen. De voorziene parkeerplaatsen aan de Vijverlaan, waarvoor groen zal moeten wijken, zullen als laatste worden benut zijn bovendien planologisch niet rechtstreeks toegestaan. Daarnaast zijn, anders dan benoemd in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Lindehof' niet 40, maar 38 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien in de ontwerptekeningen. Temeer nu ook niet is voorzien in een fietsenstalling en opstelplaats voor containers ten behoeve van de commerciële ruimten, hetgeen ten koste zal gaan van parkeerplaatsen, is het aantal voorziene parkeerplaatsen onvoldoende.*

## Reactie

Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' voorziet in de realisatie van 43 appartementen/woningen en 320m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten. Ter beoordeling van de vraag of de beoogde ontwikkeling in lijn met de 'goede ruimtelijke ordening' ter plaatse kan geschieden, is de parkeerbehoefte van het ontwikkelingsgerichte deel van het plan beschouwd. Deze bedraagt voor de appartementen/woningen 42 parkeerplaatsen en voor de commerciële ruimten, uitgaande van de toegestane gebruiksfunctie met de hoogste parkeerdruk (restaurant), 29 parkeerplaatsen.

Voor zover de stelling dat bij de ontwerptekeningen van het geprojecteerde complex slechts 38 ondergrondse parkeerplaatsen zijn voorzien berust op de verbeelding zoals weergegeven in paragraaf 2.3 van de toelichting behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof', berust deze op een onjuiste telling. In deze verbeelding zijn immers een 40-tal parkeerplaatsen ingetekend.

Ook wordt, door middel van erfpacht, geborgd dat de bewoners van de drie geprojecteerde studio's kunnen beschikken over een afgesloten parkeerplaats op het parkeerterrein naast het OPS – kantoor, gelegen aan de Raadhuisstraat.

Conform artikel 6.5 onder a en b van (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' dient te worden voldaan aan het thans geldende parkeerbeleid van de gemeente. Definitieve toetsing dienaangaande zal plaatsvinden in het kader van een formele vergunningaanvraag. Hierbij zal tevens worden beoordeeld of conform Bouwbesluit dan wel het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt voorzien in een stallingsruimte voor fietsen, een afsluitbare buitenberging en/of een naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gelijkwaardige faciliteit.

Daarnaast is de geprojecteerde parkeerplaats aan de Vijverlaan, gelegen op kadastraal perceel Brunssum, Sectie B, nummer 6613, gesitueerd binnen het bestemmingsplan 'Centrum, 1<sup>e</sup> herziening', alwaar het perceel(gedeelte) een verkeersbestemming heeft. Parkeervoorzieningen zijn binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan (zie art. 13.1, aanhef en onder b van het laatstgenoemde bestemmingsplan).

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid geldt tussen de parkeerfaciliteit en het bestemmingsadres een maximale werkelijke (loop)afstand ter waarborging dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gebruikt ten behoeve van de geprojecteerde ontwikkeling. Voor de categorie 'winkelen' alsmede 'ontspanning' geldt een maximale afstand van 600 meter. Nu de afstand tussen de commerciële ruimten enerzijds en de geprojecteerde parkeerplaats aan de Vijverlaan anderzijds (bij benadering) 275 meter bedraagt, is onaannemelijk dat deze parkeerplaatsen niet ten behoeve van de commerciële activiteiten gebruikt zullen worden.

- f. De extra verkeersgeneratie in het kader van de geprojecteerde ontwikkeling alsmede het zoekverkeer ten gevolge van het onder punt -e genoemde tekort aan parkeerplaatsen, leidt tot gevaarlijke situaties, extra geluid en uitstoot van stikstofdioxide en fijnstof, hetgeen de exploitatie van de 'Brikke Oave' niet ten goede komt.*

## **Reactie**

Krachtens kengetallen van de CROW is de verkeersgeneratie in het kader van zowel de voorziene woningbouw als de commerciële ruimten berekend. Hieruit is naar voren gekomen dat de woningbouw leidt tot een toename van 28 verkeersbewegingen per uur respectievelijk 10 verkeersbewegingen voor de commerciële (gebruiks)functies.

De verkeersafwikkeling van de verkeersbewegingen gemaakt door de bewoners van het geprojecteerde appartementencomplex verloopt niet via het Lindeplein, maar via de Lindestraat. Voor (gasten van) de 'Brikke Oave' leiden deze verkeersbewegingen, die overigens geen toename vertegenwoordigen ten opzichte van het thans reeds rechtstreeks toegestane gebruik, dan ook niet tot een aantasting van de belangen van de 'Brikke Oave'.

De extra verkeersgeneratie ten gevolge van de commerciële ruimten is van dien aard en omvang dat deze niet tot een onaanvaardbare aantasting van de belangen van de 'Brikke Oave' zal leiden, zeker nu de ontsluiting van de parkeerterreinen ook deels via de Rumpenerstraat en de Vijverlaan plaatsvindt. De toegangswegen tot de parkeerterreinen 'Lindeplein' en 'Vijverlaan' zijn afdoende om deze extra verkeersgeneratie goed en veilig te verwerken. Gevaarlijke verkeerssituaties liggen, nog afgezien van het gegeven dat in voldoende parkeergelegenheid voor de geprojecteerde ontwikkeling is voorzien, niet in de lijn der verwachtingen.

Ten aanzien van de sectorale aspecten geluid alsmede uitstoot van fijn- en stikstof heeft in het kader van de planvorming nader onderzoek plaatsgevonden. Hierbij is rekening gehouden met geluidgevoelige objecten. Het cultureel centrum en de daarbij behorende buitenruimte kan evenwel niet als een (ander) geluidgevoelig gebouw/terrein in de zin van de Wet- c.q. het Besluit geluidhinder worden gekwalificeerd. Onaannemelijk is echter dat een toename van 10 verkeersbewegingen per uur leidt tot een onaanvaardbare belangen aantasting op akoestisch vlak voor (de gasten van) de 'Brikke Oave'. De (extra) verkeersbewegingen leiden bovendien niet tot een (toename van de) verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate.

Zeker gezien het feit dat de luchtkwaliteit ter plaatse, zowel op het vlak van fijnstof als stikstof, ruim binnen de geldende normen blijft, kan niet worden onderschreven dat de voorziene ontwikkeling op dit punt negatieve gevolgen heeft voor de exploitatie van de 'Brikke Oave'.

- g. Gevreesd wordt voor aanscherping/aanpassing van de geldende normen (en in dat kader extra maatregelen) ten gevolge van klachten van de toekomstige bewoners inzake geluid- en geuroverlast. Bij de situering van de vetput voor de toekomstige commerciële ruimte zal qua situering bovendien rekening moeten worden gehouden met de belangen van de 'Brikke Oave' en de toekomstige bewoners om geurhinder zoveel mogelijk te voorkomen.*

#### **Reactie**

In de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV) worden regels gesteld -met name- vanuit het oogmerk van openbare orde en veiligheid. Hoewel er ten aanzien van sluitingstijden in de zin van artikel 2:29 APV een 'link' bestaat met het woon- en leefklimaat, vormt dit artikel hierop geen uitzondering. Nu de genoemde sluitingstijden in beginsel gelden voor alle openbare inrichtingen binnen het grondgebied van de gemeente, is het onaannemelijk dat een aanpassing/verzwaring plaatsvindt ten gevolge van een hypothetische overlastsituatie bij één van deze openbare inrichtingen.

Eenzelfde redenering heeft te gelden voor geluid- en geurnormen. Een en ander werd, voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, genormeerd via algemene regels uit onder meer het Activiteitenbesluit milieubeheer. Thans staan deze normen in het gemeentelijk omgevingsplan. De gemeente heeft de mogelijkheid om middels regels in het omgevingsplan lokaal maatwerk toe te passen, echter enkel binnen de ruimte die instructieregels van de Rijk bieden. Op dit moment bestaat geen voornemen om op dit punt lokaal maatwerk c.q. wijzigingen door te voeren. Indien dit evenwel in de toekomst middels een wijziging van het omgevingsplan plaatsvindt, staan hiertegen rechtsmiddelen open.

Ten aanzien van opmerking over de (locatie van de) vetafscheider geldt dat een horecagelegenheid één van de mogelijke gebruiksfuncties is ter plaatse van de geprojecteerde commerciële ruimten. Of er in een dergelijk geval een vetafscheider vereist is, hangt onder meer af van de mate waarin vethoudend afvalwater vrijkomt c.q. vetten worden gebruikt bij de voedselbereiding. Daarnaast zijn ter plaatse ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waarbij een vetafscheider veelal niet noodzakelijk zal zijn. Indien een vetafscheider, rekening houdend met de ter plaatse te ontplooiën activiteiten noodzakelijk is, dient de geur door deze activiteiten -ter plaatse van geurgevoelige gebouwen- in ieder geval aanvaardbaar te zijn. Indien dit niet het geval is, kan het bevoegd gezag handhavend optreden.

- h. In het kader van het goed woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners dient rekening te worden gehouden met de toegestane evenementen op het Lindeplein en de al dan niet daarbij behorende maximale geluidbelasting. Het geprojecteerde appartementencomplex zal maatgevend zijn voor de metingen in het kader van de geluidproductie. Omdat de afstand ten opzichte van het huidige meetpunt (zijnde het appartementencomplex op de hoek Vijverlaan) afneemt, heeft dit gevolgen voor de toegestane geluidemissie en daarmee de beleving van (muziek)evenementen.*

#### **Reactie**

Conform het thans vigerende evenementenbeleid dient ten tijde van een evenement aan het Lindeplein het podium in beginsel op een zo ver mogelijke afstand van geluidgevoelige gebouwen te worden geplaatst. In de praktijk resulteert dit in het merendeel van de gevallen in de plaatsing van het podium nabij de trappen die toegang geven tot het Vijverpark.

Zoals uiteengezet in de toelichting behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' is gedurende evenementen (door de gevelwering) sprake van een binnen niveau van 43dB, hetgeen toelaatbaar en conform de 'goede ruimtelijke ordening' kan worden geacht.



Door de realisatie van de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen vormen ook deze woningen een factor waarmee bij de locatie van het podium en de geluiduitstraling rekening mee dient te worden gehouden.

Echter, gezien het feit dat in de directe nabijheid ook reeds geluidgevoelige objecten zijn gelegen, de nieuwbouw voldoet aan de meest actuele eisen qua (geluids)isolatie en het gegeven dat gedurende evenementen de maximale binnenwaarde van 50dB tijdens evenementen nog niet is bereikt, zijn de gevolgen voor de evenementenlocatie aan de Lindeplein enerzijds en de akoestische gevolgen voor de toekomstige bewoners anderzijds niet van dien aard, dat van een onaanvaardbare belangen aantasting kan worden gesproken.

Tot slot dient dienaangaande nog te worden opgemerkt dat het appartementencomplex op de hoek van de Vijverlaan vanwege praktische redenen veelal als meetpunt wordt gekozen, maar dit niet automatisch de maatgevende woning betreft voor de toetsing aan de geldende akoestische waarden. Een en ander is afhankelijk van de locatie van de geluidbron(nen). Voor alle woningen geldt dat ten tijde van evenementen voldaan zal moeten worden aan de geldende geluidnormen. Bij de plaatsing van het podium nabij de trappen die toegang geven tot het Vijverpark zal de geprojecteerde nieuwbouw niet leiden tot een (onaanvaardbare) beperking, nu thans ook reeds aan beide zijden van de 'Brikke Oave' sprake is gevoelige bestemmingen op de etage op een vergelijkbare afstand.

- i. Ten behoeve van de commerciële ruimten is niet voorzien in adequate laad- en losvoorzieningen voor leveranciers. Anders dan in het huidige bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.', is dit ook niet nader genormeerd in het bestemmingsplan 'Lindehof'. Dit leidt tot overlast voor (terras)gasten van de 'Brikke Oave' alsmede tot gevaarlijke verkeerssituaties.*

#### **Reactie**

Het betreffende bouwproject voorziet enkel in commerciële ruimten in de plint gelegen aan het Lindeplein. Gezien deze locatie en de ontwerpkeuzes van de overige geprojecteerde bebouwing behoort het voorzien in laad- en losfaciliteiten op eigen terrein niet tot de mogelijkheden. Bij de beoordeling van de betreffende ontwikkeling is uitgegaan van 2 vrachtwagenbewegingen per dag in het kader van laden en lossen. Uitgaande van een relatief kortdurende activiteit en de snelheidsbeperking ter plaatse tot 30 km/h is overmatige overlast voor (terras)gasten dan wel een gevaarlijke situatie niet te verwachten.

Bovendien is laden en lossen ook in de huidige situatie in het kader van de verkeersregels rechtstreeks toegestaan, nu aan het Lindeplein enkel een parkeerverbod van kracht is.

- j. Er is niet voorzien in een plaats voor het aanbieden van afval door de gebruikers van de commerciële ruimten alsmede de bewoners van het geprojecteerde complex. Indien een en ander in de openbare ruimte dient te geschieden, leidt dit tot overlast voor (gasten van) de 'Brikke Oave' en gevaarlijke verkeerssituaties.*

#### **Reactie**

Het plaatsen van afvalcontainers voor huishoudelijk afval is conform artikel 2.29, aanhef en onder lid p, sub 5 van het Bbl niet vergunningplichtig, mits aan de in dat artikel opgenomen voorwaarden is voldaan. De locatie van deze voorziening(en) is dan ook niet nader genormeerd in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof'.

Volledigheidshalve kan daarover worden opgemerkt dat inzameling van huishoudelijk afval is geprojecteerd aan de zijde van de Mozartstraat. De afvalcontainers ten behoeve van de commerciële ruimten worden intern geplaatst.

Een en ander wordt momenteel in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning verder uitgewerkt. Van overlast dan wel verkeersonveilige situaties zal dan ook geen sprake zijn.

- k. Indien het Lindeplein tijdens een evenement enkel toegankelijk is na controle of -bij grote drukte- tijdelijk gesloten wordt, is het geprojecteerde complex voor bewoners en gebruikers (deels) onbereikbaar.*

#### **Reactie**

Tijdens evenementen wordt het Lindeplein afgesloten voor doorgaand verkeer en worden inrijbeperkende maatregelen genomen. Indien dit betekent dat de hoofdingang van het geprojecteerde complex aan het Lindeplein tijdelijk niet bereikbaar is, kunnen bewoners en bezoekers het complex bereiken via de toegang aan de Lindestraat (parkeergarage) dan wel te voet via de binnentuin, welke middels een afsluitbare poort ook vanaf de Mozartstraat bereikbaar zal zijn.

- l. Het (mede)gebruik door het nieuwbouwcomplex van het bestaande trafostation waar de 'Brikke Oave' op is aangesloten leidt tot een groot risico voor de exploitatie van (met name grootschalige muziekproducties. Bovendien leidt de verplaatsing van het trafostation tot slechter zicht voor gebruikers van de oprit/laad- en losplaats, hetgeen leidt tot gevaarlijke situaties.*

#### **Reactie**

De nieuwbouw sluit niet aan op het betreffende trafostation. De situatie qua stroomvoorziening van de 'Brikke Oave' blijft dan ook ongewijzigd. Daarnaast leidt de relatief geringe verplaatsing van dit trafostation, mede gezien de zeer ruime uitritconstructie c.q. het brede trottoir ter plaatse, niet tot gevaarlijke verkeerssituaties.

- m. Gevreesd wordt voor overlast (geluid, trillingen, stof) en tijdelijk verlies van uitzicht voor gasten en dientengevolge exploitatiegemis.*

#### **Reactie**

De eventuele overlast die zou kunnen ontstaan ten gevolge van de bouwwerkzaamheden betreft een uitvoeringsaspect. Hoewel dienaangaande zoveel mogelijk rekening zal worden gehouden met de belangen van omwonenden en ondernemers, betreft dit geen aspect dat in het kader van de beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeft te worden betrokken (vgl. de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2020, ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2020:3019).

- n. Tot slot wordt aangegeven dat externe effecten op Natura2000 – gebieden ten gevolge van stikstofdepositie op voorhand niet zijn uit te sluiten en dat dienaangaande vervolgonderzoek vereist is.*

#### **Reactie**

In het kader van de voorbereiding van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' is aandacht besteed aan gebiedsbescherming (van Natura2000-gebieden). De meest nabijgelegen Natura-2000 gebieden betreffen de Brunssummerheide en de Teverener Heide op respectievelijk 1.4 en 3.2 kilometer afstand. Om de eventuele toename van stikstofdepositie op gevoelige habitats binnen deze gebieden te kunnen vaststellen, heeft nader onderzoek op dit punt plaatsgevonden middels de meest actuele AERIUS-calculator. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de realisatie- en gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0.00 mol/ha/jaar op de genoemde Natura-2000 gebieden, waardoor significante nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van (de gevoelige habitats binnen) deze gebieden kunnen worden uitgesloten. Nader (vervolg)onderzoek is dan ook niet vereist.

### **Afsluitende overweging ten aanzien van de zienswijzen van reclamant 1**

Voor een aantal van de hierboven weergegeven zienswijzen geldt dat er aannames en of stellingen worden geponeerd, zonder dat deze zijn voorzien van een onderbouwing. Desondanks is bovenstaand per zienswijzepunt gemotiveerd toegelicht waarom de stellingen van reclamant niet correct zijn.

De zienswijzen van reclamant(en) 2 en 3 kunnen samengevat als volgt worden weergegeven:

- a. *Doordat de inritconstructie ten behoeve van de ondergrondse parkeerplaats wordt gesitueerd aan de kant van de Lindestraat, leidt dit voor reclamanten 2 en 3 tot (meer) overlast van fijnstof en strikstofuitstoot. Daarnaast zal door het aan- en afrijden van auto's sprake zijn van geluidsoverlast. Genoemde aspecten zouden door een overkapping (pergola/tunnel) kunnen worden beperkt.*

### **Reactie**

Allereerst dient op dit vlak te worden opgemerkt dat het huidige planologisch kader, bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.', ter plaatse reeds 43 woningen rechtstreeks toestaat. Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' leidt dan ook -op één woning na (de bestaande woning binnen het plangebied, gesitueerd aan de Mozartstraat 1)- niet tot een verruiming van het toegestane gebruik voor wat betreft het aantal woningen.

Desalniettemin is in het kader van de voorbereiding van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' tevens het aspect luchtkwaliteit beschouwd, waar ook de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide onderdeel van uitmaken.

Hierbij is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De toename van het gehalte fijnstof en stikstofdioxide in de lucht bedraagt 0.05 respectievelijk 0.21  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Nu de betreffende waarden van het gehalte fijnstof ( $\text{PM}_{2.5}$  en  $\text{PM}_{10}$ ) met waarden van 8.9 en 15.1  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ruim onder de geldende normen van 25 respectievelijk 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  blijven en ook het gehalte stikstofdioxide, waarvan de waarde 11.5  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  betreft, onder de norm van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ligt, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voor wat betreft de geluiduitstraling van de verkeersbewegingen van en naar de parkeergarage geldt dat het aantal verkeersbewegingen relatief gezien beperkt zal zijn en geluid ten gevolge van per auto arriverende of vertrekkende bussen tevens als passend kunnen worden gekwalificeerd binnen een woonomgeving. Daarnaast is van belang dat ook het huidige bestemmingsplan zich niet verzet tegen de ontsluiting van het perceel via de Lindestraat.

Hoewel aan de geldende normen qua akoestische waarden en luchtkwaliteit wordt voldaan, neemt dit niet weg dat bestaande bewoners in meer of mindere mate gevolgen kunnen ondervinden in verband met de geprojecteerde woningbouw. Om deze gevolgen, voor zover deze negatief van aard zijn, zoveel mogelijk te beperken, is door de ontwikkelaar toegezegd dat een pergola met groen over de rijbaan zal worden geplaatst. De modaliteit en vormgeving van deze constructie zal in het vervolgproces worden bepaald, samen met de (landschaps)architect, de gemeente en de bewoners van Amadeusstaete. Ter borging dat de betreffende constructie daadwerkelijk wordt gerealiseerd is in artikel 4.4.3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen en is er een definitie van en maximale bouwhoogte voor de pergola opgenomen in de planregels

- b. *Gevreesd wordt voor een vermindering van (zon)lichtinval, zowel door de geprojecteerde bebouwing aan de Lindestraat als de Mozartstraat. Een en ander leidt mogelijk ook tot een toename van de energiekosten.*



*Reclamanten zouden in dat kader graag een zonberekening zien. Bovendien zou het meer richting de Lindestraat projecteren van de bebouwing waar de studio's zijn voorzien een oplossing zijn om de negatieve gevolgen qua lichtinval te beperken/voorkomen.*

## **Reactie**

Mede door de namens bewoners van de Amadeusstaete geuite zorg betreffende zonlichtwegneming is een bezonningsstudie uitgevoerd die de consequenties op dit punt ten gevolge van de geprojecteerde bebouwing aan de zijde Mozartstraat in beeld brengt, waarbij onderscheid is gemaakt tussen een gemiddelde dag (als de zon op 'half' staat) en de langste dag gedurende het jaar (als de zon het hoogst staat). Hieruit komt naar voren dat het geprojecteerde bouwplan met name vanaf het begin van de avond (18.00u) schaduwwerking tot gevolg heeft (zie bijlage I bij deze zienswijzennota).

Binnen de gemeente Brunssum geldt geen specifiek beleid op het vlak van bezonning. Ter beoordeling van dit aspect kan evenwel aansluiting worden gezocht bij de TNO-norm op dit punt. Deze norm kent een 'lichte' en een 'strengere' norm. De 'lichte' TNO-norm gaat uit van tenminste 2 of 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden). De 'strengere' TNO-norm gaat uit van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden). Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels worden daarom niet betrokken in de beoordeling.

Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat in de periode dat de zon 'half' staat (tussen 22 december – 21 juni) in ieder geval tussen 09.00-15.00u geen significante nadelige gevolgen qua bezonning plaatsvinden. In de periode dat de zon het hoogst staat is er rond 09.00u ietwat meer sprake van zonlichtwegneming, rond 18.00u zijn de consequenties evenwel minder vergaand dan gedurende de periode dat de zon 'half' staat. In de periode 09.00-18.00u is echter gedurende elk uur in meer of mindere mate sprake van bezonning ter plaatse van de Amadeusstaete, voor zover grenzend aan de geprojecteerde bebouwing aan de Mozartstraat.

Conform de bezonningsstudie zal in elk jaargetijde sprake zijn van (minimaal) 3 bezonningsuren per dag. Hoewel de bouwplannen gevolgen hebben voor het aantal bezonningsuren c.q. de schaduwwerking zijn, conform de TNO-norm, geen onacceptabele gevolgen te verwachten voor wat betreft schaduwwerking en vermindering van lichtinval. Er is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de locatie van de bebouwing aan de Lindestraat (alwaar de studio's zijn geprojecteerd) en de gevolgen hiervan voor de lichtinval geldt dat ter plaatse sprake is van een gesloten galerij met beperkte gevelopeningen. Hierdoor is aan achterzijde van Amadeusstate thans reeds sprake van een beperktere lichtinval. Voor het overgrote deel wordt de betreffende bebouwing bovendien gerealiseerd tegen de blinde muur van Amadeusstaete.

Waar de blinde muur eindigt c.q. de galerij van de Amadeusstaete begint, ligt de bestaande bebouwing op voldoende afstand om te voldoen aan geldende wet- en regelgeving (Bouwbesluit 2012 dan wel het Bbl). Dit gegeven, samen met het feit dat aansluiting bij de gevel van de Amadeusstaete vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur heeft, maakt dat een andere situering van het betreffende bouwdeel niet noodzakelijk en/of wenselijk wordt geacht vanuit de belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

- c. Reclamanten 2 en 3 zijn van mening dat er te dicht op de bestaande bebouwing wordt gebouwd met het verlies van privacy, uitzicht en woongenot tot gevolg. De bovenste laag van de geprojecteerde bebouwing aan de kant van de Mozartstraat zou moeten vervallen om deze consequenties te voorkomen.*

*Bovendien is volgens reclamanten in het kader van het participatietraject nimmer gecommuniceerd over de verruiming van de toegestane bouwhoogte/bouwlagen waar het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lindehof' in voorziet. De bebouwing zou nooit hoger worden dan de oude 'Brikke Oave' die op deze locatie heeft gestaan.*

### **Reactie**

Het voorziene bouwplan c.q. de stedenbouwkundige invulling is tijdens de inloopbijeenkomst van 9 mei 2023 toegelicht. Daarnaast hebben er in de periode maart 2023 – januari 2024 een viertal gesprekken plaatsgevonden tussen de projectontwikkelaar en de bewoners van de Amadeusstaete. Over de verruiming van de bouwhoogte/bouwlagen heeft in het voortraject dan ook meermaals communicatie plaatsgevonden. In dat kader zijn van de zijde van de projectontwikkelaar de volgende toezeggingen gedaan ter waarborging van het goed woon- en leefklimaat van reclamanten 2 en 3.

- De dakrand van het geprojecteerde gebouw aan de Mozartstraat wordt verlaagd om de hoogte zo veel mogelijk te beperken;
- De kopse kant van de hoekappartementen nabij de Amadeusstaete wordt naar achter verplaatst, om het uitzicht richting de Mozartstraat zo groot mogelijk te houden;
- Het bovenste balkon wordt verkort om het zicht op de Mozartstraat zoveel mogelijk te behouden;
- Er worden balkonschermen geplaatst om privacy zo veel mogelijk te garanderen;
- Tevens zullen alle zich in de zijgevel bevindende ramen vervallen om privacy zo veel mogelijk te garanderen.

Bovendien wordt de vierde bouwlaag als 'setback' uitgevoerd, waardoor deze terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn. Hierdoor is de privacy aantasting gering. De afstand tussen beide bouwmassa's varieert hier van circa 3.70 tot 4.50 meter.

Gezien bovengenoemde uitvoering van de vierde bouwlaag als 'setback' en alle door de projectontwikkelaar gedane toezeggingen, welke tevens hebben geleid tot een inperking van de hoekpunten van het bouwvlak aan de Mozartstraat zoals dat is weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Lindehof', wordt de aantasting van de privacy en het uitzicht niet als onaanvaardbaar gekwalificeerd en kan, ook met de verruiming van het aantal bouwlagen ter plaatse van 3 naar 4, gesproken worden van een goed woon-en leefklimaat.

- d. Als de bouw (toch) conform de (ontwerp)tekening wordt verricht, zal dit leiden tot een aanzienlijke waardedaling van de appartementen. Hierdoor zal een onroerende zaakbelasting dienen te worden bijgesteld.*

### **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 reclamanten 2 en 3 van mening zijn dat de beoogde ontwikkeling c.q. planologische wijziging leidt tot waardedaling van de appartementen kunnen zij, binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeverzoek indienen 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 het vigerende bestemmingsplan 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.

Anders dan bij de bepaling van de WOZ-waarde, waar de feitelijke situatie van belang is, worden in het kader van de planologische vergelijking bij een planschadeverzoek de mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt maximaal ingevuld/uitgelegd. Verschillen tussen een waardebeoordeling in het kader van een planologische vergelijking enerzijds en een bepaling van de onroerende zaakbelasting anderzijds zijn dus niet ondenkbaar, omdat er sprake is van twee verschillende rechtsregimes met verschillende toetsingskaders.

- e. Gevreesd wordt voor overlast en/of schade van/door (met name) vrachtverkeer tijdens de bouwfase. Reclamanten wensen te vernemen op welke wijze dit zoveel mogelijk wordt voorkomen.*

Zoals reeds is toegelicht in de reactie op de zienswijze onder -m van reclamant 1 is de eventuele overlast die zou kunnen ontstaan ten gevolge van de bouwwerkzaamheden 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, ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2020:3019).

Ten aanzien van de aanrijroute van het bouwverkeer geldt dat deze afhankelijk is van de bouwplaatsinrichting, de omvang van de materialen en vrachtwagens en materialen alsmede de hoogteverschillen in het terrein. Een en ander zal door de ontwikkelaar worden uitgewerkt in een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). Hierbij zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden en ondernemers.

- f. Reclamanten 2 en 3 stellen zich op het standpunt dat de ontwikkeling de bestaande parkeerproblematiek ter plaatse zal vergroten, temeer nu niet is voorzien in ruimte voor bezoekersparkeren.*

## **Reactie**

Op basis van de Parkeernota Brunssum 2022 betreft de parkeernorm in het centrumgebied 1 parkeerplaats per appartement. Hoewel het bezoekersparkeren in deze norm is geïncorporeerd, zal het parkeren door bezoekers in de praktijk ook gedeeltelijk in de openbare ruimte plaatsvinden, hetgeen vanuit beleidsmatig oogpunt ook het uitgangspunt betreft.

Binnen het centrum heeft in 2022 onderzoek plaatsgevonden naar de parkeerdruk, zowel door de week als in het weekend. Hieruit is naar voren gekomen dat aan de Mozartstraat, Op de Vaard, de Ingenieur op de Kampstraat en/of het Doorvaartplein, afhankelijk van de dag en tijdstip, binnen 250 meter van het geprojecteerde appartementencomplex afdoende parkeerruimte beschikbaar is c.q. geen sprake is van een (te) hoge parkeerdruk om het bezoekersparkeren in hoofdzaak binnen de openbare ruimte te laten landen.

- g. Daarnaast verwachten reclamanten 2 en 3 dat de exploitatie van de 'Brikke Oave' zal leiden tot overlast voor de bewoners van de geplande nieuwbouw. Reclamanten ervaren bij tijd en wijle zelf immers ook geluidsoverlast ten gevolge van het gebruik van het terras dan wel het deponeren van afval. Naast de belangen van de toekomstige bewoners en de ontwikkelaar heeft de gemeente ook een zorgplicht voor (de belangen van) de bewoners van de bestaande appartementen.*



### Reactie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.' alsmede in het kader van de vergunningverlening van de nieuwbouw van de 'Brikke Oave' heeft onderzoek plaatsgevonden naar de akoestische gevolgen voor de omliggende gevoelige (woon)bestemmingen. Hoewel niet aan de richtafstand van 10 meter tussen horecagelegenheid en woonbestemming wordt voldaan, wordt door centralisatie van de ruimten waar de grootste geluiduitstraling plaatsvindt, waardoor de omliggende ruimten een isolerend effect hebben, geluidoverlast beperkt.

Daarnaast is op basis van de activiteiten in de 'Brikke Oave' een representatief geluidniveau vastgesteld waarmee bij de bouw de geluidwerende voorzieningen voor de 'Brikke Oave' zijn bepaald. De normstelling voor de 'Brikke Oave' is gebaseerd op het Activiteitenbesluit milieubeheer, thans opgenomen in het tijdelijk deel van het gemeentelijk omgevingsplan (Bruidsschat), te weten 50 dB(A) in de dagperiode of 40 dB(A) in nachtperiode. De geluidvoorschriften gelden ook voor het deponeren van afval in een container alsmede voor terrassen, met uitzondering van het stemgeluid van gasten die zich op onoverdekte en onverwarmde terrassen bevinden (vgl. artikel 2.18, lid 1 onder a van het Activiteitenbesluit milieubeheer respectievelijk artikel 22.70, lid 1 onder b van het gemeentelijk omgevingsplan). Deze normen dienen door de 'Brikke Oave' te worden gerespecteerd en hiermee wordt voldaan aan de 'goede ruimtelijke ordening' ter plaatse, zowel voor de bewoners van de bestaande bebouwing als voor de toekomstige bewoners van de geprojecteerde nieuwbouwappartementen. Mocht er desondanks overlast ontstaan, dan kunnen de bewoners een verzoek tot handhaving indienen.

## 6. Conclusie

In de voorgaande paragraaf zijn alle ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De zienswijze van reclamant 1 wordt deels gegrond verklaard. De zienswijzen van reclamant(en) 2 en 3 worden ongegrond verklaard, met dien verstande dat middels de toevoeging van een voorwaardelijke verplichting en inperking van enkele hoekpunten van het bouwvlak aan de Mozartstraat de -door de projectontwikkelaar toegezegde- aanpassingen aan het bouwwerk en realisatie van de overkapping/pergola daadwerkelijk plaatsvinden.

## 7. Bijlage zienswijzennota

### Bezonningsstudie Mozartstraat

Zonnestudie gemiddelde dag (21 maart)  
Mozartstraat

ARCHITECTENZAAK.



09.00uur



12.00uur



15.00uur



18.00uur

Zonnestudie langste dag (21 juni)  
Mozartstraat

ARCHITECTENZAAK.



09.00uur



12.00uur



15.00uur



18.00uur

## 8. Nota van wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in de vast te stellen versie van bestemmingsplan 'Lindehof' de volgende wijzigingen aangebracht:

### *Regels*

- Toevoeging van de begrippen 'cultureel centrum', 'cultuur en ontspanning' alsmede 'horeca' (inclusief categorisering) en 'horecagerelateerde dienstverlening' zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan 'Lindeplein e.o.';
- Toevoeging van een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.3, strekkende tot het realiseren van een pergola over de rijbaan die toegang heeft tot de ondergrondse parkeergarage, waarvan de bouwhoogte in artikel 4.2.4, aanhef en onder a, ten zesde is gemaximeerd op 4 meter. Tevens dient conform de genoemde voorwaardelijke verplichting binnen drie jaar na ingebruikname van de stallingsgarage de pergola zodanig begroeid te zijn met beplanting, dat deze een geheel vormt en dient deze als zodanig in stand te worden gehouden.

### *Plantoelichting*

- In paragraaf 3.3 (provinciaal beleid) is een passage toegevoegd aangaande de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Limburg 2021 en uiteengezet dat de daarin opgenomen instructieregels qua strekking niet verschillen de gelijksoortige regels uit de Omgevingsverordening 2014;
- In paragraaf 4.9 (ecologie) is beschreven dat inmiddels de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen en dat de mitigerende maatregelen conform het bij de betreffende ontheffing behorende activiteitenplan zullen worden uitgevoerd;
- In paragraaf 7.3 (procedure) is het proces betreffende de terinzagelegging en de ontvangst en wijze van verwerking van de ingekomen zienswijzen kort beschreven.

### *Verbeelding*

- Er is een aanduidingsvlak opgenomen in het kader van de voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de realisatie van een pergola over de rijbaan die toegang heeft tot de ondergrondse parkeergarage;
- Conform de door de projectontwikkelaar aan omwonenden van de Amadeusstaete gedane toezeggingen zijn ter plaatse van enkele hoekpunten van het bouwvlak aan de Mozartstraat kleine aanpassingen verricht (inspinging van het bouwvlak) ter borging van de belangen van omwonenden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 4 juni 2023.

De griffier,

De voorzitter,