

## **Bijlage 1 inspraakverslag**



# **Voorontwerp- bestemmingsplan “Centrum”**

## Inleiding

Vanaf 16 juli 2009 tot en met 26 augustus 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Centrum" ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn een aantal zienswijzen ingebracht, welke hieronder in willekeurige volgorde per ingebrachte zienswijze worden behandeld.

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige visie neergelegd in de vorm van een Masterplan. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een planologische en juridische vertaling van dit Masterplan.

Het Masterplan heeft als doel om door middel van herstructurering en herontwikkeling te komen tot een opwaardering van het centrum, een zogenaamd 'Bruisend Brunssum', waarbij voldoende aandacht wordt besteed aan wonen, winkelen, onderwijs en zorg. Daartoe zijn voor 11 deelgebieden ontwikkelingen opgenomen in het Masterplan.

Van deze 11 zijn er 4 prioritair: Het Ei, Kerkeveld (Brede School), Lindeplein en de locatie van het voormalig Deltacollege (Zorgplein). Deze 4 deelgebieden worden rechtstreeks (dit wil zeggen positief) bestemd in het ontwerp bestemmingsplan "Centrum" en houden kortgezegd het volgende in.

### - Het Ei:

Binnen Het Ei kunnen op basis van dit ontwerp bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Op de hoek van het Koutenveld en de Schifflerstraat wordt een nieuwe winkelruimte voor Albert Heijn gepland. Tevens wordt voorzien in ruimte voor eventuele andere commerciële functies met daarboven appartementen. Zowel ondergronds als bovengronds parkeren wordt mogelijk gemaakt.

Een tweede ontwikkeling is de realisatie van het 'Wilhelminaplein' middels het doortrekken van de Wilhelminastraat. Het plein wordt op maaiveldniveau omgeven door commerciële ruimtes met daarboven appartementen. Ten slotte wordt ook nog een appartementencomplex van 4 à 5 lagen gerealiseerd aan de Pastoor Savelbergstraat. Halfverdiept parkeren wordt mogelijk gemaakt.

### - Kerkeveld:

Deze ontwikkeling heeft betrekking op de vervanging van de ter plaatse gelegen portiek-etageflats door een Brede school en een parkeerterrein aan de zijde van de Pastoor Savelbergstraat. Op de locatie zullen onder andere twee basisscholen, een peuterspeelzaal en kinderopvang onder één dak worden gehuisvest.

### - Lindeplein:

Het Lindeplein zal in de toekomst dienst doen als 'de woonkamer van Brunssum'. Het creëren van een aangename plek om te verpozen is het streefdoel. Daartoe zullen geen auto's meer op het plein mogen parkeren. De compensatie voor het verlies aan parkeerplaatsen wordt gevonden in een ondergrondse parkeervoorziening. Het culturele centrum, d'r Brikke Oave, verhuist en zal direct aan de vijver (ondergronds) komen te liggen. Het dak wordt op hetzelfde niveau als het Lindeplein gerealiseerd en de westelijke pleinwand inclusief het huidige cultureel centrum verdwijnt deels. Op die plaats wordt een nieuwe pleinwand gerealiseerd. In die wand is op de begane grond in horeca voorzien en daarboven appartementen.

In het zuidelijke deel van het plein wordt een nieuw cirkelvormig gebouw gerealiseerd. Hierin is een grand café voorzien waarbij aan de parkzijde twee cirkelvormige terrassen worden gemaakt die ten opzichte van het grote cirkelvormige plein trapsgewijs aflopen naar de vijver.

- voormalig Deltacollege:

Na de sloop van het voormalig Deltacollege op de hoek van de Prins-Hendriklaan en de Vijverlaan wordt op die locatie een poliklinisch/diagnostisch centrum voor het Atrium opgericht. Ten behoeve van de verschillende functies wordt een ondergrondse pakeervoorziening aangelegd onder het plein.

De zeven overige (niet-prioritaire) deelgebieden worden niet positief bestemd. Op deze gebieden rust een wijzigingsbevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders kan hier later wijzigingen aanbrengen in de bestaande bestemmingen. Het gaat om de volgende locaties: Entree Dorpstraat, Poorterstraat, Kloosterstraat, Raadhuisstraat /Dorpstraat, Verbinding Vijverpark/Kerkeveld, Woendershof en de Handelstraat.

**1. Zienswijze d.d. 10 augustus 2009, ingekomen 11 augustus 2009 van de heer en mevrouw Recker – van Dijk, wonende aan de Mozartstraat 3 te Brunssum.**

Deze zienswijze is ingediend tijdens de inzagetermijn en is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

- a Het aangrenzend pand (Mozartstraat 1) wordt gesloopt. Hiermee verdwijnt ook de garage, die een scheidingsmuur vormt tussen beide percelen. Er ontstaat een gapend gat.
- b Door de realisatie van gebouwen met 4 tot 6 bouwlagen neemt de privacy sterk af. Van uit deze gebouwen heeft men namelijk uitzicht op de tuin en de achterkant van de woning.
- c Het voorontwerp voorziet in een toename van het aantal horecagelegenheden. Dit zal meer en langduriger lawaai veroorzaken, vaak tot diep in de nacht. Bovendien zal ook overlast worden ondervonden door de bevoorrading van deze horecagelegenheden.
- d Gezien de toename in appartementen en horecagelegenheden, valt een verkeers-toename binnen de lijn der verwachtingen. Dit veroorzaakt meer verkeer in de Mozartstraat en direct langs de tuin. Tevens zullen parkeerproblemen ontstaan.
- e Door de voorziene ontwikkelingen zal de waarde van de woning fors in waarde dalen, want van op de balkons en uit de ramen ontstaat een direct zicht op de tuin.
- f Het woongenot in de Mozartstraat zal sterk afnemen.
- g Er wordt een voorstel gedaan aan de gemeente om ook Mozartstraat 3 te kopen, net zoals dat werd gedaan met Mozartstraat 1.

Beoordeling zienswijze

**Ad a.**

Het feit dat door het slopen van de garage een gat ontstaat, komt niet voor rekening van de gemeente. Het is immers de keuze geweest van de toenmalige eigenaar van het perceel aan de Mozartstraat 1 om de garage tegen de perceelsgrens te bouwen.

Hiertoe was hij niet verplicht. De garage heeft weliswaar jaren als scheidingsmuur gefunctioneerd, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Ook los van de plannen met betrekking tot het Lindeplein had de eigenaar van de Mozartstraat 1 de garage kunnen slopen. Bovendien staat het indieners vrij om, na de sloop van het pand aan de Mozartstraat 1, zelf een erfafscheiding te bouwen. Dit dient uiteraard binnen de grenzen van het vigerend planologisch regime te gebeuren.

**Ad b.**

Het klopt dat het pand aan de Mozartstraat 1 door de gemeente in eigendom is verworven. Dit pand zal worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van onder meer appartementen. In de zienswijze wordt gesteld dat hierdoor de privacy in ruime mate zal afnemen. Hieromtrent wordt het volgende overwogen.

In het geldend bestemmingsplan zijn de aan de Mozartstraat 3 grenzende percelen bestemd als “Gemengde doeleinden”. Op deze locaties zijn onder het vigerend regime reeds vier bouwlagen mogelijk, gemeten ten opzichte van het maaiveld aan de Mozartstraat (artikel 7, derde lid, sub b van de voorschriften in combinatie met plankaart A behorende bij het “Bestemmingsplan Centrum 1<sup>ste</sup> herziening”). In het huidige bestemmingsplan is verder geen sprake van bouwvlakken, zodat het oprichten van gebouwen en bouwwerken mogelijk is tot tegen de perceelsgrens (in 4 bouwlagen).

Onder het toekomstig regime dat in het (voor)ontwerp is neergelegd, zijn drie tot vier bouwlagen mogelijk, met uitzondering van de toren die dienst zal doen als trappenhuis. Deze toren mag maximaal vijf bouwlagen hoog zijn. Daarbij is van belang dat de bouwlagen van de appartementen en de toren zijn gemeten ten opzichte van het maaiveld op het Lindeplein. Het hoogteverschil tussen maaiveld Lindeplein en maaiveld Mozartstraat is circa drie meter. Gezien vanuit de Mozartstraat betekent dit appartementen van drie bouwlagen op een afstand van 13 respectievelijk 24 meter tot het pand aan de Mozartstraat 3. Het bouwblok dat in vijf bouwlagen mag worden uitgevoerd is van geringe omvang, ligt op ruime afstand van de woning en zal bovendien slechts als trappenhuis dienst doen.

**Ad c.**

Ten aanzien van de gestelde toename aan horecagelegenheden wordt het volgende overwogen.

In het vigerende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Centrum 1<sup>ste</sup> herziening” zijn de omliggende percelen bestemd als “Gemengde doeleinden”. Uit artikel 7, tweede lid, sub d van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan en plankaart B blijkt dat nieuwvestiging van horecagelegenheden ten oosten van het perceel van indieners in de huidige situatie is toegestaan. Ten noorden van indieners is nieuwvestiging niet toegelaten, maar kunnen bestaande horecagelegenheden wel uitbreiden met maximaal 20 % van de bestaande bedrijfsoppervlakte. Ter plaatse is reeds d'r Brikke Oave en een enkel restaurant gelegen.

In het (voor)ontwerp worden de aan het perceel van indieners grenzende gronden bestemd als “Gemengde Doeleinden 2” en “Gemengde Doeleinden 3”. Ten oosten is de nieuwvestiging van horecagelegenheden op de begane grond toegestaan, net als in het vigerende bestemmingsplan. Ten noorden van het perceel Mozartstraat 3 dient een onderscheid te worden aangebracht tussen beide appartementsgebouwen (die

met elkaar worden verbonden door het trappenhuis). Op het westelijke appartementsgebouw (langs de Mozartstraat) rust de bestemming “Gemengde Doeleinden 3”, maar in het ontwerp bestemmingsplan zal hier een aanduiding Wonen aan worden toegevoegd. Voor deze constructie werd gekozen omdat enerzijds beide appartementsgebouwen en de toren als een geheel dienen te worden beschouwd, maar anderzijds de gemeente het niet wenselijk acht om nieuwvestiging van horeca toe te laten aan de Mozartstraat. De horeca dient volgens het Masterplan immers te worden geconcentreerd op het Lindeplein. Het plein zal in de toekomst de functie van ‘woonkamer van Brunssum’ vervullen. Een grondige herinrichting is hiervoor noodzakelijk. Het plein gaat dan ook in zijn geheel op de schop. Deze ontwikkeling biedt eerder een meerwaarde voor de omgeving waarin ze is gelegen, waaronder ook de woning van indieners.

Om de door het Masterplan gestelde doelstelling te bereiken, rust ook op het oostelijk appartementsgebouw de bestemming “Gemengde Doeleinden 3”, maar dan zonder de aanwijzing wonen. Nieuwvestiging van horeca is daar wel mogelijk. Ook op de huidige locatie van d'r Brikke Oave wordt nieuwvestiging van horeca toegestaan. Dit wordt mogelijk door de verplaatsing van de Brikke Oave, die onder het Lindeplein is gepland.

Onder de westwand van het Lindeplein wordt een parkeergarage gebouwd. De ingang van deze parkeergelegenheid wordt voorzien op ruime afstand van indieners, namelijk aan de noordzijde ter hoogte van de Lindestraat. Indieners zullen hier dan ook geen hinder van ondervinden. Het doel van de parkeergarage is tweeledig: enerzijds zal zij uiteraard dienst doen als parkeergelegenheid, maar anderzijds zal zij ook voorzien in de bevoorrading van de horecagelegenheden aan het Lindeplein. Alleen een enkel bestaand bedrijf zal mogelijk nog via de achterzijde (zijnde de Mozartstraat) worden bevoorraad. Of dit in de toekomst daadwerkelijk gaat gebeuren, is op dit moment nog niet duidelijk.

#### **Ad d.**

De verkeersdrukte in de Mozartstraat zal ook in het toekomstig regime aanvaardbaar blijven. De Prins Hendriklaan Oost en Prins Hendriklaan Zuid hebben in algemene zin voldoende capaciteit om ook de extra verkeersbewegingen die als gevolg van de herontwikkeling van het centrum mogelijk worden gegenereerd, op te vangen.

Met betrekking tot het parkeren zal de toekomstige ontwikkeling vooral een positieve invloed hebben. Er zal onder de westelijke wand van het Lindeplein namelijk een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. De ingang van deze parkeergarage is gesitueerd ten noordwesten van het Lindeplein, te weten aan de Lindestraat. Hiervan zullen indieners dus in geen geval nadeel ondervinden.

Bovendien zal ook het gemeenschapshuis “D'r Brikke Oave” naar de andere kant van het Lindeplein worden verplaatst. De doorgang vanaf de achterzijde naar het gemeenschapshuis (langs de Mozartstraat) zal verdwijnen. En met deze doorgang verdwijnen ook de geparkeerde voertuigen in de Mozartstraat ten behoeve van “D'r Brikke Oave”.

#### **Ad e.**

Wanneer de indieners van de zienswijze van mening zijn dat hun woning in waarde zal dalen, dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakend besluit een verzoek tot planschadevergoeding indienen op basis van artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening. Dit is een separate procedure met eigen rechtsbeschermingsmo-

gelijkheden. De gemeente is vooralsnog van oordeel dat, voor zover sprake zou zijn van enig planologisch nadeel, dit wordt gecompenseerd door de voordelen die het toekomstig regime biedt.

**Ad f.**

Verwijzend naar de punten a, b, c en d is de gemeente van oordeel dat het woongenot in de Mozartstraat niet zal afnemen. Er is in voldoende mate rekening gehouden met de privacy van de bewoners, het regelen van de verkeersstroom en het voorzien in parkeergelegenheden.

**Ad g.**

Voor het realiseren van de plannen is het voor de gemeente niet noodzakelijk om het perceel aan de Mozartstraat 3 in eigendom te verwerven. Bovendien is de gemeente van mening dat het wooncomfort ter plaatse behouden blijft. Daarom zal er niet worden ingegaan op het aanbod om het perceel aan de Mozartstraat 3 aan te kopen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot het wijzigen van het in procedure zijnde bestemmingsplan (wel zal dus ter plaatse van de bebouwing langs de Mozartstraat de aanduiding Wonen worden opgenomen om daarmee te waarborgen dat de horeca zich zal concentreren direct aan het Lindeplein; bovendien is de definitie van peil aangepast aan de hoogteniveaus van de vijver, het Lindeplein en de Mozartstraat).

**2. Mondelinge zienswijze d.d. 19 augustus 2009 van dhr Steiner en dhr Van Belkom, beide wonende aan de Kloosterhof te Brunssum. De heer van Belkom is lid van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van de woningen aan de Kloosterhof.**

Deze zienswijze is ingediend tijdens de inzagetermijn en is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

- a Volgens het voorontwerp wordt aan de Kloosterhof massieve en hoge bouw mogelijk. Dit is niet bevorderlijk voor het woongenot.
- b Door het toestaan van een dergelijke bebouwing zal er geluidsoverlast plaatsvinden, evenals schending van de privacy en vermindering van lichtinval.
- c De afstand van de beoogde nieuwbouw tot de bestaande bouw is erg klein.
- d Het bestemmingsplan laat een ondergrondse parkeergarage toe. Is deze geheel ondergronds of ook gedeeltelijk bovengronds? Waar komt deze parkeergarage precies en wie mag er gebruik van maken?
- e Wat gebeurt met de bestaande parkeerplaatsen aan de Kloosterhof?
- f Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid en het realiseren van een bouwplan, zoals toegestaan in het voorontwerp, heeft dit waardevermindering van de woningen tot gevolg.
- g Zodra er een bouwplan/ontwerp/tekening is van het te realiseren gebouw, dan wensen de bewoners hierin zo snel mogelijk te worden geïnformeerd en wensen zij inzage te krijgen.

## Beoordeling zienswijze

### **Ad a.**

Eerst en vooral is het belangrijk om vast te stellen dat de locatie aan de Kloosterstraat is aangewezen als wijzigingsgebied. De ontwikkeling van dit gebied heeft minder prioriteit dan de ontwikkeling van de vier prioritaire projecten, maar is wel voorzien op de middellange termijn. Voor 2012 zal er naar alle waarschijnlijkheid niet worden gestart met de bouw van de woningen. Eerst moet immers de Brede School aan het Kerkeveld worden gerealiseerd zodat Basisschool De Opstap daar terecht kan. Vervolgens kan de sloop en daarna de eventuele woningbouw aan de Kloosterstraat pas starten.

Volgens het vigerende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Centrum 1ste herziening” rust op De Kloosterhof de bestemming “Gemengde doeleinden”. Op grond van de voorschriften bij dit bestemmingsplan kunnen op deze locatie nu reeds gebouwen worden opgericht met maximaal vier bouwlagen (artikel 7, derde lid, sub b van de voorschriften behorende bij het “Bestemmingsplan Centrum 1ste herziening”). Op de plankaart zijn geen bouwvlakken aangeduid. Dit betekent dat bouwen op het gehele perceel mogelijk is tot een hoogte van maximaal vier bouwlagen.

In het toekomstig bestemmingsplan krijgt het onderhavige gebied de bestemming “Gemengd-2” met daaraan gekoppeld voor de in de toekomst gewenste woningbouw een wijzigingsbevoegdheid. Nieuwe woningbouw is op deze locatie niet rechtstreeks toegelaten. Volgens de plankaart mogen op deze locatie enkel gebouwen met maximaal drie bouwlagen worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Van hoogbouw is daarmee geen sprake.

De wijzigingsbevoegdheid die in het voorontwerp wordt opgenomen, houdt in dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels en “binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen” (artikel 3.6, eerste lid Wro).

Op middellange termijn is het de bedoeling van burgemeester en wethouders om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die op het gebied rust. Deze wijziging is gebonden aan een aantal regels die zijn terug te vinden in artikel 22.4 van de voorschriften behorende bij het (voor)ontwerp. Volgens deze bepaling is een bestemmingswijziging mogelijk naar de bestemming Tuin, Verkeer en Wonen ten behoeve van het realiseren van 27 grondgebonden woningen, bestaande uit maximaal drie bouwlagen, gecombineerd met ondergronds parkeren. Ook in de toekomstige situatie (na wijziging) zal dus in maximaal 3 bouwlagen worden gebouwd. Eén en ander is gevisualiseerd op pagina 136 en 226 van het Masterplan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het slechts gaat om een streefbeeld. Het geeft echter wel een goede indruk van hoe de situatie er in de toekomst mogelijk kan uitzien.

Het is dus wel zo dat in de toekomst mogelijk tot in de perceelsgrens wordt gebouwd. Zoals reeds eerder aangegeven, laat het vigerend bestemmingsplan dat ook reeds toe in meer bouwlagen (nl. 4).

**Ad b.**

Indieners betogen dat geluidsoverlast, schending van de privacy en vermindering van de lichtinval zullen worden veroorzaakt door het toestaan van de – naar hun mening – massieve en hoge bouw.

Ten aanzien van de gestelde geluidsoverlast wordt het volgende overwogen. Zoals reeds onder a werd vastgesteld, rust in het huidige regime de bestemming “Gemengde doeleinden” op het onderhavige gebied. Basisschool “De Opstap” is hier gevestigd. Naar de mening van de gemeente veroorzaakt een basisschool niet minder geluid dan de woningen die op middellange termijn zullen worden gerealiseerd. Hierbij valt te denken aan de verkeersbewegingen die een basisschool met zich meebrengt en het geluid dat wordt veroorzaakt door de schoolgaande kinderen.

Verder zou het bestemmingsplan volgens indieners een schending van de privacy en vermindering van de lichtinval met zich meebrengen. Deze argumenten kunnen samen worden behandeld, want zij houden beide verband met de omvang van de nieuwbouw en de afstand naar de bestaande bebouwing. Onder a werd reeds aangegeven dat de bouwhoogte in het toekomstig regime zal afnemen van de toegestane vier naar maximaal drie bouwlagen. Van hoogbouw zal dan ook geen sprake zijn. Inzake lichtinval is dit enkel voordelig voor indieners, want de toekomstige bebouwing zal een kleinere schaduw veroorzaken dan hetgeen in de huidige situatie mogelijk was/is. Daarbij komt nog dat de woningen van indieners ten westen zijn gelegen van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid rust. Dit betekent dat zij enkel in de ochtend enige schaduwvorming zullen ondervinden. Vanaf de middag tot zonsondergang blijft de situatie exact hetzelfde als nu het geval is.

Ten aanzien van de gestelde onaanvaardbare aantasting van de privacy wordt eveneens benadrukt dat de geplande bouwhoogte afneemt ten opzichte van hetgeen het huidige bestemmingsplan reeds toestaat. De gemeente realiseert zich dat de bestaande feitelijke situatie anders is in die zin dat nu geen bebouwing op de perceelsgrens aanwezig is, maar acht het ontwerp alleszins stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het betreft een inbreidingsloctatie in stedelijk gebied, waarbij de bouwhoogtes goed aansluiten op de bestaande bebouwing. Bij de invulling van de wijzigingsbevoegdheid zal de exacte vormgeving van het plan nader worden bepaald.

**Ad c.**

Onder a werd reeds aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan ook bebouwing tot in de perceelsgrens toelaat.

In het toekomstig regime krijgt het onderhavige gebied de bestemming “Gemengd-2” met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid. Binnen de bestemming “Gemengd-2” is het verplicht om binnen het bouwvlak te bouwen, zoals dat op de kaart is ingetekend (artikel 8.2.1, sub a van de voorschriften behorende bij het voorontwerp). Dit laat dus geen bebouwing toe tot in de perceelsgrens. Het bouwvlak zoals opgenomen op de plankaart is een bestendiging van de bestaande situatie.

Op middellange termijn is het de bedoeling van burgemeester en wethouders om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals die onder a reeds werd besproken. Het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven, is echter alleen gerelateerd aan de bestemming “Gemengde Doeleinden 2” en niet aan de wijzigingsbevoegdheid.

Het is na het doorlopen van de wijzigingsprocedure dus, net als in het huidige regime, mogelijk om tot tegen de perceelsgrens te bouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte met één bouwlaag afneemt.

**Ad d.**

De parkeergarage zal ondergronds worden gerealiseerd. Een en ander is aangegeven op de kaarten betreffende deelgebied 4 uit Bijlage 2 van het Masterplan. Benadrukt dient te worden dat dit enkel een streefbeeld is en deze kaarten geen juridische status hebben. Ze geven echter wel een goede indruk van de toekomstige ontwikkelingen.

**Ad e.**

De bestaande parkeerplaatsen aan de Kloosterhof blijven behouden om de parkeerbalans in evenwicht te houden.

**Ad f.**

De gemeente is van mening dat de uitgevoerde belangenafweging niet van dusdanige aard is, dat dit tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan dient te leiden. Wanneer de indieners van de zienswijze van mening zijn dat hun woning fors in waarde zal dalen, dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakend besluit een verzoek tot planschadevergoeding indienen op basis van artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening. Dit is een separate procedure met eigen rechtsbeschermings-mogelijkheden.

**Ad g.**

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zal zoals wettelijk geregeld worden gepubliceerd in de Staatscourant en het ParelNieuws. Dit geldt ook voor het hierna nog vast te stellen definitieve bestemmingsplan. Ook is het ontwerp bestemmingsplan digitaal te raadplegen via de website van de gemeente. De indieners van een zienswijze zullen overigens persoonlijk worden bericht en de nota van zienswijzen ontvangen waarmee op de zienswijze wordt gereageerd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot het wijzigen van het in procedure zijnde bestemmingsplan.

**3. Zienswijze d.d. 18 augustus 2009, ingekomen 19 augustus 2009 van dhr mr. Ph. W.A.M. van Roy, namens zijn cliënten, de heer en mevrouw Essers-Wezenberg, exploitanten van het pand aan de Kerkstraat 65.**

Inhoud zienswijze

- a Insprekers zijn het niet eens met het gemeentelijk WVG-besluit dat o.a. op hun perceel betrekking heeft in het kader van het Centrumplan en zij voorzien inkomstenderving, aantasting van de pensioenvoorziening etc.
- b Er wordt aangegeven dat zij sloop van woning en bedrijfspand onverantwoord vinden, terwijl bovendien geen vervangende bedrijfs- en/of woonruimte beschikbaar wordt gesteld. Gevolgschade wordt niet meegewogen.
- c Insprekers constateren een strijdigheid met het uitgangspunt uit de structuurvisie dat stelt dat “consumentgerichte ondernemingen van belang zijn voor de leefbaarheid van (het centrum van) de gemeente”. Aan de aangegeven beleidsambitie dat commerciële voorzieningen zullen worden gefaciliteerd, gestimuleerd en er zorg

- zal worden gedragen voor een aantrekkelijke vestigingsomgeving wordt niet voldaan, volgens insprekers. Insprekers voelen zich in hun belangen miskend.
- d Gezien de toepassing van het WVG-instrument heeft de gemeente direct gekozen voor de publiekrechtelijke weg. Ook wordt geconstateerd dat het exploitatieplan ontbreekt en er geen grondexploitatieverordening aanwezig is.
  - e De beschikking inzake de aanwijzing van de WVG is gebrekkig en strijdig met structuurvisie en het zorgvuldigheidsbeginsel.
  - f Er is geen planschaderegeling opgenomen in de structuurvisie. De beleidsdoelstellingen uit de structuurvisie worden niet nageleefd. Strijdigheid met motiveringsbeginsel. Er zijn geen alternatieven onderzocht voor sluiting van de winkel.
  - g De financiële uitvoerbaarheid van het Masterplan Centrum is niet aangetoond. Subsidies zijn onzeker.
  - h Er heeft geen “hoor-wederhoor” plaatsgevonden, hetgeen door insprekers als een procedurefout wordt beoordeeld.
  - i De herinrichting van het centrumgebied conform het Masterplan Centrum veroorzaakt overlast. De bestaande middenstand wordt de dupe van het nieuwe Centrumplan.
  - j Er is geen draagvlak voor de planontwikkelingen gebaseerd op het Centrumplan.
  - k De structuurvisie maakt op ongerechtvaardigde wijze inbreuk op het eigendomsrecht.

#### Beoordeling zienswijze

##### **Procedureel**

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de gronden die worden aangevoerd in de zienswijze, wordt de volgende opmerking gemaakt. De ingediende zienswijze kadert in de procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum. Een aantal gronden (a, d, e en h) hebben echter betrekking op de Wvg-procedure en/of de procedure inzake de Structuurvisie. Deze gronden zullen in deze bestemmingsplan-procedure niet inhoudelijk aan de orde komen, aangezien ze niet hier, maar in de betreffende procedure dienen te worden aangevoerd. Een verdere reactie op deze gronden wordt hier dan ook niet gegeven.

##### **Ontwikkeling**

Het gedeelte van de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan direct is bestemd, heeft betrekking op de afronding van de pleinwanden van het Wilhelminaplein. Ter plaatse van de door te trekken Wilhelminastraat wordt een nieuw plein aangelegd, omzoomd door commerciële ruimten op maaiveldniveau, met daarop appartementen. Dit plein zal de pleingedachte, zoals die is opgenomen in het masterplan, accentueren.

Het plein is bewust gesitueerd aan de kruising van de doorgetrokken Wilhelminastraat met de Kerkstraat. Op die manier wordt een rechtstreekse verbinding gecreëerd met het Koutenveld. Ook dit is bewust gedaan, want op die manier zal de ruime parkeergelegenheid op het Koutenveld nog meer een stimulans vormen om een bezoek te brengen aan het centrum en dan met name het noordelijk deel van het Ei. De noordelijke wand van het nieuwe plein wordt gerealiseerd in een S-vorm. Zo wordt meer aansluiting gezocht op de rooilijnen van de woontorens op het Koutenveld en de noordelijke gevelwand van de bestaande Wilhelminastraat.

Tussen de Kerkstraat en het Koutenveld doet zich een aanzienlijk hoogteverschil voor. Dit verschil wordt extra benadrukt met een trap. Deze kan worden uitgevoerd met brede treden, zodat ook het gebruik als informele zitplek in een zomersituatie mogelijk is. Ondanks het hoogteverschil zal de trap zorgen voor een sterk en logisch geheel tussen het Koutenveld en het Wilhelminaplein.

### **Economische dynamiek**

Met het bestemmingsplan Centrum wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het Ei. Dat is dringend nodig, want de ontwikkelingen binnen het Ei staan op een kruispunt. Ofwel wordt de weg gekozen om alles te laten zoals het is, ofwel wordt er nieuw leven geblazen in het Ei. De gemeente kiest nadrukkelijk voor de tweede weg. Vernieuwing is noodzakelijk om verdere veroudering en leegstand binnen het winkelcentrum van Brunssum te voorkomen. Hiervoor is een aantal veranderingen nodig, waaronder een versterking van de pleinstructuur door het aanleggen van het Wilhelminaplein. Dit plein zal een centrale rol vervullen binnen het winkelgebeuren in Brunssum.

Op de vraag waarom dit plein ter hoogte van de Wilhelminastraat dient te worden gerealiseerd bestaat een duidelijk antwoord: omwille van haar centrale ligging en de daarbij horende aansluiting op het noordelijk gebied van het Ei. Het is namelijk de noordzijde die inzake winkels een achterstand heeft opgelopen op het gebied ten zuiden van de Wilhelminastraat. Die achterstand dient te worden weggewerkt en de realisatie van het nieuwe plein biedt daartoe de mogelijkheid. Tevens is het de bedoeling van de gemeente om detailhandel binnen het Ei te concentreren, zodat dit een gebied wordt waarin de winkels in alle branches zijn vertegenwoordigd.

### **Belangenafweging en zorgvuldige procedure**

Zoals blijkt uit het voorgaande, is het algemeen belang gediend met de opwaardering van het centrum. Indiener van de zienswijze is van mening dat zijn/haar belangen in onvoldoende mate worden meegewogen. Hij vreest namelijk dat de gemeente de woning tegen een bodemprijs wil verkrijgen. Hierover wenst de gemeente op te merken dat zowel de Wvg-procedure als de onteigeningsprocedure door de wetgever met voldoende waarborgen zijn omkleed, ook ten aanzien van de prijs/waarde van het onroerend goed.

De Wvg-procedure heeft als doel om de gemeente een regiefunctie toe te kennen bij de planologische ontwikkeling van een bepaald gebied. Hierbij dient de gemeente een normale en marktconforme prijs te betalen die eventueel door een deskundige kan worden vastgesteld. Hoewel de vestiging van een voorkeursrecht valt te beschouwen als een inmenging in het eigendomsrecht, is ook volgens de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State een redelijk evenwicht bereikt tussen het met de Wvg nagestreefde belang en de fundamentele rechten van grondeigenaren (zie bijvoorbeeld Ab 20 juni 2000, AB 2002,23).

Ook de onteigeningsprocedure biedt voldoende waarborgen met betrekking tot het verkrijgen van een eerlijke en marktconforme prijs. Deze wordt immers vastgesteld door de rechter, bijgestaan door een aantal deskundigen.

### **Uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van het bestemmingsplan Centrum is geen exploitatieplan vastgesteld. De gemeente is van mening dat dit hier niet noodzakelijk is, aangezien volgens artikel

6.12, tweede lid Wro geen exploitatieplan dient te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is of het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Het merendeel van de gronden is in eigendom van de gemeente of van de woningvereniging/projectontwikkelaar, met wie ook een raamovereenkomst over de grondexploitatie is afgesloten. Ten aanzien van de gronden die nog niet in eigendom zijn verworven, is de Wvg gevestigd. De gemeente zal in eerste instantie trachten om deze via minnelijke verwerving in eigendom te verkrijgen. Indien dit niet lukt, dan is de gemeente nog altijd in staat om deze gronden binnen afzienbare termijn te verwerven door middel van de onteigeningsprocedure.

Indieners vragen zich ook af hoe met het begrotingstekort zal worden omgegaan. Er wordt verwacht dat dit tekort nog zal worden weggewerkt met subsidies. Een gewijzigde fasering of prioritering van het plan behoort eventueel ook tot de mogelijkheden.

#### Conclusie

Op basis van het bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot het wijzigen van het in procedure zijnde bestemmingsplan.

4. Zienswijze d.d. 24 augustus 2009, ingekomen 24 augustus 2009 van de heer R.T. Kirpestein, namens zijn cliënten, de heer en mevrouw M. van der Ven, wonende aan de Prinses Beatrixstraat 53 te Brunssum.

Deze zienswijze is ingediend tijdens de inzage termijn en is ontvankelijk.

#### Inhoud zienswijze

- a Er wordt een fors bouwvolume t.b.v. de Brede School toegestaan op zeer korte afstand van de woning van indieners. Dit betekent een enorme impact op het woon- en leefmilieu: een forse aantasting van zon- en daglichttoetreding en een totaal verlies van privacy.
- b Indieners vrezen dat de schoolgaande jeugd geluidsoverlast zal veroorzaken, mede gezien de omvang en de ligging van school.
- c De parkeer- en verkeerssituatie is in het geheel niet toereikend voor de geprojecteerde voorziening. Er komt een Kiss&Go-zone in de Johan Frisostraat en het verkeer zal dan vervolgens via de Prinses Beatrixstraat, de woonstraat van indieners, wegstromen.
- d Toen indieners hun woning kochten, was er sprake dat op de plek van de te slopen flats seniorenwoningen zouden worden gerealiseerd. Op geen enkele wijze is gemotiveerd waarom van deze plannen wordt afgeweken.
- e Volgens indieners zijn er andere locaties binnen het grondgebied van de gemeente beschikbaar waar dergelijke onderwijsvoorziening veel beter zou passen.

#### Beoordeling zienswijze

##### **Ad a.**

Op het gebied waar nu vier portiekflats staan, rust volgens het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden" de bestemming "Woondoeleinden I". Volgens de aanduiding op de plankaart is ter plaatse bebouwing van maximaal drie bouwlagen mogelijk.

Tevens dient het gebouw binnen tien meter achter de voorgevelrooilijn te worden gerealiseerd. Deze rooilijnen zijn aangegeven op de plankaart.

Volgens het toekomstige “Bestemmingsplan Centrum”, komt op de desbetreffende locatie de bestemming “Maatschappelijk” te liggen. Op het oostelijk deel van het terrein wordt een Brede School gerealiseerd. Hiervoor is in het plan een bouwblok opgenomen, waarbinnen de bebouwing dient te worden gerealiseerd tot een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Het westelijk deel van het terrein zal dienst doen als parkeerplaats met een capaciteit van 156 voertuigen.

Inmiddels wordt een beeldkwaliteitsplan voorbereid voor de locatie Kerkeveld, waarbij een nader beeld wordt gegeven van de mogelijk toekomstige bebouwing. Ondanks het feit dat dit beeldkwaliteitsplan geen juridische status heeft, geeft dit een indicatie hoe de Brede school mogelijk kan worden gerealiseerd. Uit het beeldkwaliteitsplan blijkt dat de school mogelijk in een horizontale H-vorm zal worden gebouwd. Bedoeling hiervan is om de speelterreinen binnen de bebouwing te concentreren en dus niet tegen de belendende percelen te situeren. Een definitiever bebouwingsplan zal nog nader worden uitgewerkt.

De gemeente is van mening dat met het oprichten van de Brede School een groot algemeen belang is gediend. Op dit moment zijn er binnen het centrum op relatief korte afstand drie scholen gelegen. Als gevolg van het teruglopende aantal leerlingen zal dit aantal worden teruggebracht tot 2. Het samenbrengen van de scholen in een Brede Schoolcomplex heeft diverse voordelen. Zo kunnen in het Brede School concept tevens kinderopvang en een peuterspeelzaal worden gerealiseerd.

Wanneer indieners van mening zijn dat de waarde van hun woning daalt door het verlies van privacy en een vermindering van zon- en daglichttoetreding, dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakend besluit een verzoek tot planschadevergoeding indienen op basis van artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening. Dit is een separate procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

#### **Ad b.**

Indieners vrezen geluidsoverlast ten gevolge van de schoolgaande jeugd. Volgens de gemeente levert de realisatie van de Brede school echter geen probleem op inzake geluidsnormen. De ingang van de school is gesitueerd aan de westzijde van het gebouw. Deze zijde is volledig afgeschermd van de woning van betrokkenen. Volgens het meest recente beeldkwaliteitsplan wordt het schoolplein tussen de bebouwing van de Brede School gerealiseerd. Ten opzichte van de woning van betrokkenen wordt het schoolplein dan volledig afgeschermd door bebouwing.

#### **Ad c.**

Zoals reeds onder a werd aangegeven, zal ten westen van de Brede school een ruime parkeervoorziening van 156 parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de ter plaatse geldende parkeerbehoefte.

Ook de verkeerssituatie wordt zodanig ingericht dat indieners hier geen nadeel van zullen ondervinden. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt aangehaald, zal in de Johan Frisostraat geen Kiss&Go-zone worden gerealiseerd. Deze zone komt frontaal voor de ingang van de school te liggen. Bovendien zal dit gedeelte van de Prins

Bernhardstraat dat tussen de school en het parkeerterrein is gelegen, aan de openbaarheid worden onttrokken. Op de plankaart is aangegeven dat dit deel ook de bestemming "Maatschappelijk" krijgt. Hier zal de Kiss&Go-zone komen te liggen. Verder is van belang dat het parkeerterrein enkel toegankelijk zal zijn vanaf de Pastoor Savelbergstraat. Zowel aankomend als vertrekkend verkeer komt dus rechtstreeks op de Pastoor Savelbergstraat terecht en niet in de woonwijk, zoals door indieners wordt verondersteld. In de woonwijk zal een daling van verkeersdrukke optreden ten gevolge van het afsluiten van de toegang tot de Johan Frisostraat vanaf de Pastoor Savelbergstraat. Hier wordt namelijk een groenvoorziening gerealiseerd. Het sluipverkeer dat nu van de Prins Hendriklaan door de woonwijk richting de Parel rijdt, zal hiermee eveneens verminderen.

Voor de duidelijkheid wordt de te volgen route nog even schematisch weergegeven: aankomend verkeer vanaf Pastoor Savelbergstraat, toegang tot parkeerterrein, verlaten van het parkeerterrein via Pastoor Savelbergstraat, ontsluiting via Wilhelminastraat of Kerkstraat. Zoals uit dit overzicht blijkt, zal er in de Prinses Beatrixstraat geen sprake zijn van toenemende verkeersbewegingen. Voorts zal de afsluiting van het deel van de Prins Bernhardstraat positieve gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling in het algemeen, omdat het verkeer tussen de Prins Hendriklaan en het Ei wordt ontmoedigd om door de desbestreffende woonwijk te rijden.

**Ad d.**

Bij de gemeente zijn geen concrete beleidsstukken bekend waaruit blijkt dat op de onderhavige locatie seniorenwoningen zouden worden gerealiseerd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat op de gemeente geen verplichting rust om een afwijking van deze - volgens indieners bestaande - plannen nader te onderbouwen. Naar de mening van de gemeente is de locatie en omvang van de Brede School stedenbouwkundig goed te motiveren.

**Ad e.**

Indieners voeren aan dat er binnen de gemeente Brunssum betere locaties beschikbaar zijn voor het realiseren van de Brede school. De gemeente deelt deze mening niet. De reden om de Brede school op de onderhavige locatie te realiseren is tweeledig. Enerzijds kan aan het parkeerterrein een dubbele functie worden gegeven: door de week biedt zij parkeergelegenheid ten behoeve van de Brede School en ook ten behoeve van bezoekers van het centrum tijdens de niet breng- en haaltijden. In het weekend kan dit terrein volledig worden benut als parkeerterrein voor bezoekers van het centrum ("het Ei").

Anderzijds is voor deze locatie gekozen omdat bijna alle bestaande scholen in het centrum zijn gelegen. Deze redenen hebben ertoe geleid om de Brede school onder te brengen op de voorziene locatie.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot het wijzigen van het in procedure zijnde bestemmingsplan.

**5. Zienswijze d.d. 24 augustus 2009, ingekomen 24 augustus 2009 van de heer R.T. Kirpestein, namens zijn cliënten, de heer en mevrouw R.E. Scholten, wonende aan de Prinses Beatrixstraat 55 te Brunssum.**

De inhoud van deze zienswijze komt exact overeen met zienswijze nummer 4, aangezien dit gaat om twee aangrenzende percelen. Zowel voor de inhoud als de reactie van de gemeente wordt daarom verwezen naar het geen bij zienswijze nummer 4 werd vermeld.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot het wijzigen van het in procedure zijnde bestemmingsplan.

**6. Zienswijze d.d. 25 augustus 2009, ingekomen 26 augustus 2009 van de heer J.J.M. Vossen, wonende aan de Beukenhorst 3, namens de Vereniging van Eigenaren Beukenhorst.**

Inhoud zienswijze

- a De zienswijze heeft betrekking op het geplande Zorgplein. Indieners zijn van mening dat de gesloten bebouwingswand aan de kruising van de Prins Hendriklaan en de Rimburgerweg voor een weerkaatsing zal zorgen van het geluid dat wordt geproduceerd door het verkeer. Deze weerkaatsing zal negatieve gevolgen hebben voor de bewoners aan de Beukenhorst. Ten aanzien van de verkeersafwikkeling onderschrijven indieners de gemaakte keuze voor een rotonde.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

De gemeente is van mening dat er voldoende redenen bestaan om een gesloten bebouwingswand te realiseren.

Ten eerste vormt deze wand een heldere stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande belendende bebouwing aan de Prins Hendriklaan. De voorgevel van de nieuwe bouwmassa ligt namelijk gelijk aan de bestaande rooilijn van de belendende bebouwing. Ten tweede wordt door een aaneengesloten bebouwing een krachtiger uitzicht gerealiseerd van de hoek aan de Prins Hendriklaan. De bebouwing wordt hiermee geaccentueerd. Indien er zou worden gewerkt met losse bouwmassa's, zou dit effect niet worden bereikt.

Ten derde dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de huidige situatie ter plaatse en het toekomstige streefbeeld. Naar aanleiding van de komst van het Zorgplein, dient deze locatie te worden afgeschermd van de verkeersdrukke en het doorgaande karakter dat er nu heerst.

Ten aanzien van de geluidsnormen wordt verwezen naar het in de toelichting genoemde akoestische onderzoek. Dit onderzoek is de basis voor de te vestigen hogere grenswaarden, welke procedure parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. Hiermee wordt aan de wettelijke vereisten ten aanzien van geluid voldaan.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling is gekozen voor een rotonde. Die bevordert de verkeersveiligheid en leidt tot een soepele doorstroming van het verkeer.

### Conclusie

Op basis van het bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot het wijzigen van het in procedure zijnde bestemmingsplan.