

Reactienota Inspraak en Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Doorsteek Centrum” is op 25 mei 2011 gepubliceerd en heeft vanaf 26 mei 2011 t/m 6 juli 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Het voorontwerp is tevens toegezonden aan Provincie, Ministerie Infrastructuur en Milieu, Waterschap, Brandweer en nutsbedrijven met het verzoek om desgewenst binnen voormelde periode een reactie omtrent het plan af te geven.

De navolgende instanties / personen hebben een reactie t.a.v. het voorontwerp ingediend:

1. Provincie Limburg bij brief van 7 juli 2011, ingekomen 8 juli 2011;
2. Waterschap bij brief van 8 juni 2011, ingekomen d.d. 9 juni 2011;
3. VI Ruimtelijke Plannen (VROM-Inspectie) bij mail van 30 juni 2011;
4. Gasunie bij mail van 30 mei 2011;
5. Brandweer Zuid Limburg bij brief van 20 juni 2011, ingekomen 21 juni 2011 en nader aangepast bij mail van 22 augustus 2011;
6. De heer mr. J.J.G. Palmen bij brief van 21 juni 2011, ingekomen 23 juni 2011;
7. De heer M.J.J.M. Essers en mevrouw J.J.B. Essers-Wezenberg bij mail van 7 juli 2011, ingekomen 11 juli 2011

Hierna volgt een korte uiteenzetting van de ingebrachte reacties, alsmede (voor zover noodzakelijk) het antwoord van de gemeente hierop.

1. Provincie Limburg

De provincie heeft t.a.v. 2 onderdelen een zienswijze ingebracht.

Bodem

De provincie stelt dat een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de uitvoerbaarheid van de planvorming, met name om vast te stellen of sprake is van ernstige bodemverontreiniging en de aanpak daarvan.

Wonen

De provincie blijft bij haar standpunt dat bij nieuwbouw van 1 woning 2 woningen gesloopt moeten worden. Zij verschilt hierover van mening met Parkstad die als uitgangspunt heeft dat bij nieuwbouw van 1 woning slechts 1 woning behoeft te worden gesloopt.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat nu het in casu nog slechts een globaal bestemmingsplan betreft zonder directe bouwtitel een historisch vooronderzoek afdoende is. Bovendien is de gemeente over een gedeelte van het plangebied (nog) geen eigenaar en is een groot gedeelte van het perceel bebouwd of verhard waardoor verkennend bodemonderzoek ook niet mogelijk is. Bovendien blijkt uit het historische vooronderzoek dat er geen sprake is van ernstige verontreinigingen. De gemeente stelt derhalve voor het verkennend bodemonderzoek pas uit te voeren indien dit globale bestemmingsplan nader wordt uitgewerkt.

Ten aanzien van de Provinciale visie omtrent woningbouw en sloop stelt de gemeente dat zij bekend is met de discussie tussen Parkstad en Provincie hieromtrent en dat zij dit derhalve als zodanig in de toelichting heeft opgenomen.

2. Waterschap

Het Waterschap stelt dat de gemaakte afspraken tussen gemeente en Waterschap omtrent het hemelwaterbeheer correct zijn overgenomen in het huidige plan en zij geven derhalve een positief wateradvies af.

3. VI Ruimtelijke Plannen (VROM-Inspectie)

De VROM-inspectie stelt dat het onderhavige voorontwerp de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

4. Gasunie

De Gasunie heeft het plan getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en op grond daarvan komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

5. Brandweer Zuid-Limburg

De Brandweer stelt dat zij het op prijs stellen dat zij - ondanks dat dit niet wettelijk verplicht is – bij de planvorming betrokken worden.

De Brandweer adviseert de gemeente evenwel om bij de planvorming rekening te houden met de zwembad “De Bronspot” als risicobron in de nabije omgeving van het plangebied. Zij doen daarbij enkele voorstellen m.b.t. de inrichting van het plangebied, het projecteren van vluchtwegen (zelfredzaamheid) en het mogelijk maken van aanvullende bouwkundige maatregelen.

Zij stellen bovendien dat er wettelijk gezien geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden aangezien het zwembad geen BEVI-inrichting is, maar zij adviseren de gemeente evenwel om een dergelijk verantwoording van het groepsrisico wel te doen.

De primaire bluswatervoorziening in de nabije omgeving kan als adequaat worden bestempeld.

Reactie gemeente

Een aantal voorstellen van de Brandweer m.b.t. de inrichting van het plangebied is niet (geheel) uitvoerbaar. Om de onderhavige doorsteek inclusief daaraan gelegen winkels en woningen exploitabel en aantrekkelijk te maken is de voorgestelde inrichting noodzakelijk. Alleen op deze wijze kan een kwaliteitsimpuls aan het gehele promenadegebied worden gegeven en wordt het plan met medewerking van marktpartijen ook financieel en commercieel uitvoerbaar.

Wel is de gemeente met de Brandweer van mening dat risico's zoveel als mogelijk vermeden moeten worden en de gemeente staat derhalve open voor aanbevelingen met betrekking tot zelfredzaamheid en bouwkundige voorzieningen. Deze aanbevelingen kunnen echter niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is immers niet mogelijk om verplichtingen in een bestemmingsplan op te nemen. Het is wel mogelijk om de aanbevelingen (deels op basis van het Bouwbesluit en deels vrijblijvend) mee te nemen bij de beoordeling van een concreet bouwplan.

De gemeente en de Brandweer hebben hieromtrent op 10 augustus 2011 overleg gevoerd en afgesproken is dat de Brandweer betrokken wordt bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

Bovendien is naar aanleiding van het overleg het advies van de Brandweer aangepast. Het invloedsgebied van de risicobron bedraagt volgens de risicokaart 105 meter. In de reactie van de Brandweer d.d. 20 juni 2011 was per abuis de afstand van 105 meter gemeten vanaf de risicobron als 100 % letaal aangeduid. Dit is niet juist aangezien op deze afstand 'slechts' 1 % van de ter plaatse aanwezige mensen zal komen te overlijden ingeval zich bij het zwembad een grote ramp voltrekt. Bij mail van 22 augustus 2011 is de letaliteit aangepast op 1 %.

6. De heer Palmen

De reactie van de heer Palmen richt zich op het navolgende.

Financiële uitvoerbaarheid / exploitatieplan

De heer Palmen merkt op dat geen exploitatieplan ter inzage is gelegd en dat derhalve nog geen opmerkingen omtrent de financiële uitvoerbaarheid kunnen worden gemaakt

Economische onderbouwing detailhandel en horeca

De heer Palmen mist een economische onderbouwing m.b.t. detailhandel en horeca en ziet met het oog op de bevolkingskrimp een toevoeging van retail op voorhand niet als realistisch.

Globaliteit en Wvg

De heer Palmen stelt dat onvoldoende zicht wordt gegeven op de voorziene ontwikkelingen en dit staat op gespannen voet met de bijzondere rechtszekerheid die met de Wvg is beoogd. De heer Palmen vreest dat dit bestemmingsplan slechts het doel heeft om de Wvg veilig te stellen in plaats van planvorming op basis van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

De gemeente reageert als volgt.

Financieel

Ten tijde van het voorontwerp was het exploitatieplan nog niet gereed. Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht.

Economisch

Ten aanzien van de toevoeging van horeca en met name detailhandel merken wij op dat het feit dat de bevolking krimpt inderdaad op gespannen voet zou kunnen staan met een (grootschalige) centrumontwikkeling. De gemeente is desalniettemin van mening dat bevolkingskrimp niet betekent dat je (nagenoeg) geen investeringen meer moet doen in je voorzieningenniveau. Immers indien het voorzieningenniveau daalt of kwalitatief onaantrekkelijker wordt dan heeft dit zeker zijn weerslag op de woonomgeving en de burger. Bovendien blijkt uit de laatste prognoses dat de bevolkingskrimp minder hard gaat als in beginsel was voorzien.

Ook relevant is dat het centrum van Brunssum te maken heeft met leegstand. De leegstand (net al in veel andere plaatsen in Nederland) is enigszins te wijten aan de verminderde economische omstandigheden, maar anderzijds is ook gebleken dat een onaantrekkelijk winkelhart potentiële bezoekers en potentiële investeerders / detaillisten afschrikt.

Het centrum van Brunssum is langgerekt en er is geen adequate looproute. Elke winkelstraat in het promenadegebied eindigt immers in het luchtledige en winkelend publiek zal zich niet zo snel omdraaien om weer terug te lopen naar een van de andere winkelstraten. Met de onderhavige doorsteek zal het winkelend publiek op aantrekkelijk wijze een rondje kunnen maken. Bovendien zullen enkele publiekstrekkers aan het centrum worden toegevoegd en mede door het gratis parkeren wordt verwacht dat er meer mensen in het centrumgebied van Brunssum zullen komen winkelen. Het noordelijke gedeelte van het promenadegebied zal met de komst van publiekstrekker Action eind dit jaar in ieder geval weer aantrekkelijker worden.

Een en ander heeft mogelijk wel zijn weerslag op aanloopstraten zoals de Rumpenerstraat, maar daar is de gemeente reeds jaren doende om het winkelareaal terug te brengen en zo mogelijk te verplaatsen richting het promenadegebied.

De gemeente is dan ook van mening dat het onderhavige plan een dusdanige kwaliteitsimpuls aan het centrum toekent waardoor verdere leegstand en verloedering wordt voorkomen en mogelijk de leegstandscijfers zelfs omlaag worden gebracht.

In ieder geval zal niets doen zeker leiden tot een verdere verloedering van het centrumgebied!

Wvg / goede ruimtelijke ordening

Het onderhavige plan is in procedure gebracht aangezien de beoogde planvorming dermate concreet is en binnen afzienbare termijn zal worden uitgevoerd. Uiteraard is rekening gehouden met het verstrijken van de 3-jaarstermijn ingevolge de Wvg. Echter indien de planvorming niet concreet genoeg was geweest dan hadden wij deze termijn laten verlopen waardoor de Wvg was komen te vervallen.

Wij hebben evenwel gekozen voor een globaal plan zonder directe bouwtitel om nog enige ruimte te hebben voor een verdere concretisering van de bouwplannen. Uit vaststaande jurisprudentie blijkt ook dat een globaal bestemmingsplan zich goed kan verdragen met de Wvg.

In het ontwerp-bestemmingsplan en het daarbij behorende exploitatieplan zal overigens blijken dat er reeds een nadere concretisering heeft plaatsgevonden ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Uit de gedane sectorale onderzoeken blijkt overigens ook dat de planvorming uitvoerbaar en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is.

7. De heer en mevrouw Essers-Wezenberg

De heer en mevrouw Essers-Wezenberg vrezen voor het kwijtraken van hun onderneming en woning.

Reactie gemeente

In eerdere plannen en ook in het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan werd het bedrijfspand met bovenwoning van de familie Essers-Wezenberg volledig wegbestemd. De gemeente heeft de beoogde planvorming samen met mogelijke marktpartijen nog eens nader bekeken en heeft mogelijkheden gevonden om de nieuwe promenade zodanig te verplaatsen dat een aantal panden aan de Kerkstraat waarop de Wvg is gevestigd (waaronder het pand van de familie Essers-Wezenberg) in stand kunnen worden gehouden.

Wellicht is slechts een klein gedeelte van de tuinen van de betreffende panden noodzakelijk om de beoogde plannen te kunnen realiseren. Het ontwerp-bestemmingsplan is hierop ook aangepast en te zijner tijd zal met de betrokken eigenaren in overleg worden getreden.

Conclusie

De beoogde planvorming is naar aanleiding van bestuurlijke / ambtelijke opmerkingen en deels naar aanleiding van de ingebrachte reacties op diverse onderdelen aangepast en verfijnd.

Het ontwerp-bestemmingsplan is dan ook ten opzichte van het voorontwerp nader geconcretiseerd en er is een exploitatieplan toegevoegd.

Degenen die een reactie hebben ingediend zullen persoonlijk op de hoogte worden gesteld van de aanvang van de ontwerpprocedure.