

Zienswijzennota

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat op de besluitvorming inzake de vaststelling van het bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is. Artikel 1.1, eerste lid onder a. Chw luidt als volgt:

“Afdeling 2 is van toepassing op:

a. alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij deze wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten dan wel voor de in bijlage II bij deze wet bedoelde ruimtelijke en infrastructurele projecten;”

In artikel 3.1. van bijlage 1 Chw is opgenomen:

ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Het vaststellen van een bestemmingsplan staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wat in afdeling 3.1 Wro is opgenomen. Het bestemmingsplan ‘Doorsteek Centrum’ behelst onder meer het realiseren van maximaal 70 nieuwe woningen binnen de centrumlocatie. Daarmee is de Chw van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Doorsteek Centrum’. Dit brengt mee dat de zogenaamde ‘schutznorm’ zijn intrede doet; in artikel 1.9 Chw is bepaald dat de administratieve rechter een besluit niet vernietigt op de grond, dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept. Dit houdt in dat wanneer een belanghebbende niet rechtstreeks in zijn belangen wordt geraakt, hij geen beroep kan doen op de schending van een bepaalde regel. Dit geldt in de onderhavige situatie onder meer voor beroepen, die worden gedaan op gebreken aan de economische uitvoerbaarheid (exploitatie en planschade) en aan diverse onderzoeken.

I. Zienswijzen ontvangen binnen de daartoe gestelde termijn

Zienswijze a.

1. De toevoeging van 70 appartementen past niet binnen het vastgestelde beleid, waarbij voor een nieuwbouwwoning een woning moet worden gesloopt.

Standpunt college

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat het al dan niet voldoen aan het desbetreffende volkshuisvestingsbeleid niet een belang is, dat appellant direct raakt. Gelet op artikel 1.9 Chw kan de indiener van de zienswijze geen beroep doen op strijdigheid van het bestemmingsplan met het beleid in dezen.

In de tweede plaats wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan wel degelijk in overeenstemming is met het van toepassing zijnde beleid. In de lopende businesscase Brunssum Centrum/noord, in het kader waarvan voor dit gebied in opdracht van de gemeente Brunssum, Weller, de Stadsregio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg een stadsdeelvisie wordt opgesteld, wordt niet alleen uitgegaan van compensatie door sloop van de genoemde 70 woningen, maar daarenboven een additionele sloop, om daarmee tegemoet te komen aan de in regionaal verband op basis van de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg afgesproken transformatieopgave.

In dit kader zijn reeds de complexen Kerkeveld (48 portieketagewoningen) en Woendershof (36 portieketagewoningen) gesloopt.

De Herstructureringsvisie geeft aan in welke gebieden in Parkstad Limburg transformatie van de woningvoorraad nodig is in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte om te komen tot een duurzame Parkstad. De visie vormt een kader voor de actualisatie van het ruimtelijk- en woonbeleid in de vorm van o.a. gemeentelijke structuurvisies, bestemmingsplannen, wijzigen van bestemmingen en de woningbouwprogrammering.

Nieuwbouw blijft in deze context mogelijk en ook noodzakelijk om in de veranderende woningbehoefte (o.a. als gevolg van de toenemende vergrijzing) te kunnen blijven voorzien. Andere woningtypen, waarnaar minder vraag is (m.n. portieketagewoningen zonder lift) zullen de komende tijd aan de woningvoorraad worden onttrokken.

De krimp in Brunssum manifesteert zich op dit moment slechts beperkt in de vorm van minder inwoners. Een afname van het aantal in dit verband meer van belang zijnde huishoudens wordt pas geprognosticeerd voor de periode na 2025.

De 70 geplande woningen voorzien niet alleen in een behoefte aan voor ouderen geschikte huisvesting, maar zijn tevens noodzakelijk om (direct dan wel indirect) zogenaamde 'schuifruimte' te creëren voor de herhuisvesting van bewoners van elders in Brunssum te amoveren woningen.

2. Er bestaat geen behoefte aan het toevoegen van meer winkelruimte in het centrum van Brunssum. Door deskundigen wordt zo'n 22.000 m² aan winkelvloeroppervlakte voor een gemeente met 30.000 inwoners al als maximaal geacht. Verder staat een aanzienlijk deel aan bestaande winkelruimte reeds leeg. Het is verder in strijd met de Retailstructuurvisie 2010-2020 van Parkstad Limburg en met het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail.

Standpunt college

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat dit aspect niet een belang is, dat appellant direct raakt. Gelet op artikel 1.9 Chw kan de indiener van de zienswijze geen beroep doen op de passendheid van het toevoegen van extra winkelvloeroppervlak.

In de tweede plaats is van belang op te merken dat de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak niet zonder meer is gekozen. Het onderhavige bestemmingsplan is een nadere uitwerking van de 'Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg'; Brunssum dient haar huidige structuur te versterken en vast te houden aan concentratie in het hart (het 'Ei') om toe te werken naar een modern winkelhart.

Verder is het bestemmingsplan gebaseerd op het 'Masterplan Brunssum Centrum'. Hierin is aangegeven dat de doelstelling is het herontwikkelen/herstructureren van het centrumgebied, zodanig dat de functies 'wonen', 'welzijn', 'zorg', 'commerciële voorzieningen' en 'onderwijs' de leefbaarheid en vitaliteit van het centrum versterken vanuit een samenhangende visie. In het Masterplan zijn voor 12 deelgebieden ontwikkelingen opgenomen. Eén van die ontwikkelingen is het Ei. Uit het Masterplan volgt dat met gerichte ingrepen dit in de toekomst een sterk functioneel en stedenbouwkundig element kan worden. De toevoeging van extra vierkante meters aan detailhandel geeft een dusdanig grote kwaliteitsimpuls dat hierdoor de distributieve ruimte vanzelf groter wordt.

Verder is van belang te melden dat de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is gemaximeerd op 7100 m². Bij het uitwerkingsplan zal het concrete aantal vierkante meters worden bepaald. Hierbij is voorts nog van belang dat het niet zo is dat 7100 m² aan winkelvloeroppervlak aan het bestaande vloeroppervlak wordt toegevoegd. Ten gevolge van de herstructurering (meer concreet de sloop van bepaalde bestaande winkels) zal circa 3000 m² aan winkelvloeroppervlak verdwijnen. Dit betekent

dat per saldo circa 4100 m² aan winkelvloeroppervlak zal worden toegevoegd. Dienaangaande is middels een distributieplanologisch onderzoek (dpo) nagegaan of zulks haalbaar is. In het dpo van 4 november 2011 is vermeld dat een structuurversterking nodig is, waarbij de huidige verzorgingsfunctie als uitgangspunt geldt. Daarbij is uitbreiding van het winkelaanbod in kwantitatief opzicht beperkt mogelijk. Belangrijke voorwaarde daartoe is dat de structuur aantrekkelijker wordt en het centrum wordt met de doorsteek compacter. Dit kan leiden tot een attractief winkelrondje in het centrum.

3. De economische uitvoerbaarheid is niet duidelijk. Er wordt een koppeling gelegd met een businesscase Brunssum Centrum/Noord, waaruit geen economische overwegingen volgen. Ook de genoemde samenwerkingsovereenkomst toont niet aan dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Standpunt college

Ook hier geldt ten eerste dat dit niet een belang is, dat de indiener van de zienswijze rechtstreeks raakt. Artikel 1.9 Chw staat dan ook dienaangaande in de weg.

Ten tweede is de economische uitvoerbaarheid wel degelijk een gegeven. Middels de samenwerkingsovereenkomst wordt in het kader van de exploitatie invulling gegeven aan het 'anderszins verzekerd zijn' van het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Zienswijze b.

1. De toevoeging van 70 appartementen past niet binnen het vastgestelde beleid, waarbij voor een nieuwbouwwoning een woning moet worden gesloopt.

Standpunt college

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat het al dan niet voldoen aan het desbetreffende volkshuisvestingsbeleid niet een belang is, dat appellant direct raakt. Gelet op artikel 1.9 Chw kan de indiener van de zienswijze geen beroep doen op strijdigheid van het bestemmingsplan met het beleid in dezen.

In de tweede plaats wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan wel degelijk in overeenstemming is met het van toepassing zijnde beleid. In de lopende businesscase Brunssum Centrum/noord, in het kader waarvan voor dit gebied in opdracht van de gemeente Brunssum, Weller, de Stadsregio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg een stadsdeelvisie wordt opgesteld, wordt niet alleen uitgegaan van compensatie door sloop van de genoemde 70 woningen, maar daarenboven een additionele sloop, om daarmee tegemoet te komen aan de in regionaal verband op basis van de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg afgesproken transformatieopgave. In dit kader zijn reeds de complexen Kerkeveld (48 portieketagewoningen) en Woendershof (36 portieketagewoningen) gesloopt.

De Herstructureringsvisie geeft aan in welke gebieden in Parkstad Limburg transformatie van de woningvoorraad nodig is in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte om te komen tot een duurzame Parkstad. De visie vormt een kader voor de actualisatie van het ruimtelijk- en woonbeleid in de vorm van o.a. gemeentelijke structuurvisies, bestemmingsplannen, wijzigen van bestemmingen en de woningbouwprogrammering.

Nieuwbouw blijft in deze context mogelijk en ook noodzakelijk om in de veranderende woningbehoefte (o.a. als gevolg van de toenemende vergrijzing) te kunnen blijven voorzien. Andere woningtypen, waarnaar minder vraag is (m.n. portieketagewoningen zonder lift) zullen de komende tijd aan de woningvoorraad worden onttrokken.

De krimp in Brunssum manifesteert zich op dit moment slechts beperkt in de vorm van minder inwoners. Een afname van het aantal in dit verband meer van belang zijnde huishoudens wordt pas geprognosticeerd voor de periode na 2025.

De 70 geplande woningen voorzien niet alleen in een behoefte aan voor ouderen geschikte huisvesting, maar zijn tevens noodzakelijk om (direct dan wel indirect) zogenaamde 'schuifruimte' te creëren voor de herhuisvesting van bewoners van elders in Brunssum te amoveren woningen.

2. Er bestaat geen behoefte aan het toevoegen van meer winkelruimte in het centrum van Brunssum. Door deskundigen wordt zo'n 22000 m² aan winkelvloeroppervlakte voor een gemeente met 30.000 inwoners al als maximaal geacht. Verder staat een aanzienlijk deel aan bestaande winkelruimte reeds leeg. Het is verder in strijd met de Retailstructuurvisie 2010-2020 van Parkstad Limburg en met het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail.

Standpunt college

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat dit aspect niet een belang is, dat appellant direct raakt. Gelet op artikel 1.9 Chw kan de indiener van de zienswijze geen beroep doen op de passendheid van het toevoegen van extra winkelvloeroppervlak.

In de tweede plaats is van belang op te merken dat de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak niet zonder meer is gekozen. Het onderhavige bestemmingsplan is een nadere uitwerking van de 'Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg'; Brunssum dient haar huidige structuur te

versterken en vast te houden aan concentratie in het hart (het 'Ei') om toe te werken naar een modern winkelhart.

Verder is het bestemmingsplan gebaseerd op het 'Masterplan Brunssum Centrum'. Hierin is aangegeven dat de doelstelling is het herontwikkelen/herstructureren van het centrumgebied, zodanig dat de functies 'wonen', 'welzijn', 'zorg', 'commerciële voorzieningen' en 'onderwijs' de leefbaarheid en vitaliteit van het centrum versterken vanuit een samenhangende visie. In het Masterplan zijn voor 12 deelgebieden ontwikkelingen opgenomen. Eén van die ontwikkelingen is het Ei. Uit het Masterplan volgt dat met gerichte ingrepen dit in de toekomst een sterk functioneel en stedenbouwkundig element kan worden. De toevoeging van extra vierkante meters aan detailhandel geeft een dusdanig grote kwaliteitsimpuls dat hierdoor de distributieve ruimte vanzelf groter wordt.

Verder is van belang te melden dat de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is gemaximeerd op 7100 m². Bij het uitwerkingsplan zal het concrete aantal vierkante meters worden bepaald. Hierbij is voorts nog van belang dat het niet zo is dat 7100 m² aan winkelvloeroppervlak aan het bestaande vloeroppervlak wordt toegevoegd. Ten gevolge van de herstructurering (meer concreet de sloop van bepaalde bestaande winkels) zal circa 3000 m² aan winkelvloeroppervlak verdwijnen. Dit betekent dat per saldo circa 4100 m² aan winkelvloeroppervlak zal worden toegevoegd. Dienaangaande is middels een distributieplanologisch onderzoek (dpo) nagegaan of zulks haalbaar is. In het dpo van 4 november 2011 is vermeld dat een structuurversterking nodig is, waarbij de huidige verzorgingsfunctie als uitgangspunt geldt. Daarbij is uitbreiding van het winkelaanbod in kwantitatief opzicht beperkt mogelijk. Belangrijke voorwaarde daartoe is dat de structuur aantrekkelijker wordt en het centrum wordt met de doorsteek compacter. Dit kan leiden tot een attractief winkelrondje in het centrum.

3. De economische uitvoerbaarheid is niet duidelijk. Er wordt een koppeling gelegd met een businesscase Brunssum Centrum/Noord, waaruit geen economische overwegingen volgen. Ook de genoemde samenwerkingsovereenkomst toont niet aan dat het plan economisch uitvoerbaar is. Ook het ontbreken van een exploitatieplan maakt de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid niet mogelijk.

Standpunt college

Ook hier geldt ten eerste dat dit niet een belang is, dat de indiener van de zienswijze rechtstreeks raakt. Artikel 1.9 Chw staat dan ook dienaangaande in de weg.

Ten tweede is de economische uitvoerbaarheid wel degelijk een gegeven. Middels de samenwerkingsovereenkomst wordt in het kader van de exploitatie invulling gegeven aan het 'anderszins verzekerd zijn' van het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

4. Er is in de planregels geen regeling of voorwaarde opgenomen, waarbij de achteruitgang/toegang tot de bestaande bedrijven/woningen aan de Kerkstraat is gegarandeerd. De bereikbaarheid voor laden en lossen dient in de voorwaarden en algemene inrichtingseisen als harde eis te worden opgenomen.

Standpunt college

De bestemming 'Centrum uit te werken' en de bestemming 'Centrum' staan ook het gebruik tot verkeersdoeleinden toe. Daarmee brengt het bestemmingsplan geen verandering in het toegestane gebruik, dat ook voor de ontsluiting van de achterzijde geldt.

5. Het toegestane aantal bouwlagen is te hoog en te veel. Hierbij is geen rekening gehouden op de bestaande (bedrijfs)panden aan Kerkstraat.

Standpunt college

In de planregels is bij de uit te werken centrumbestemming uitdrukkelijk bepaald dat dient vast te staan dat een aanvaardbaar milieuhygiënisch woon- en leefklimaat zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten.

6. Het oprichten van een grootschalige parkeergarage op maaiveldniveau is niet aan te merken als een kwaliteitsimpuls, die een omgeving een aantrekkelijke uitstraling geeft. Het realiseren van een parkeergarage op maaiveldniveau staat op gespannen voet met de welstandsnota en de parkeernota, waarbij ondergronds parkeren de voorkeur geniet.

Standpunt college

Ten eerste is het al dan niet voldoen van de parkeergarage aan de welstandsnota en aan de parkeernota, voor wat betreft de ligging op maaiveldniveau, niet een belang, waardoor de indiener van de zienswijze direct wordt geraakt. Op grond van artikel 1.9 Chw kan hierop geen beroep worden gedaan.

Ten tweede wordt opgemerkt dat de in het plan opgenomen aantal wooneenheden en het aantal vierkante meters aan winkelvloeroppervlakte een bepaalde parkeerbehoefte meebrengen. Hieraan zal tegemoet worden gekomen door de realisering van een parkeergarage. Wat de ligging van de parkeergarage betreft, is op voorhand niet vastgelegd dat deze op maaiveldniveau zal komen te liggen. Het is ook mogelijk dat deze ondergronds wordt gerealiseerd. In de planregels (in artikel 4.2.1 onder g) is bij een ondergrondse ligging de voorwaarde gesteld dat alsdan voldaan dient te worden aan het bepaalde in 8.1 en dat geen verstoring van de waterhuishouding mag plaatsvinden.

Zienswijze c.

1. De toevoeging van 70 appartementen past niet binnen het vastgestelde beleid, waarbij voor een nieuwbouwwoning een woning moet worden gesloopt.

Standpunt college

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat het al dan niet voldoen aan het desbetreffende volkshuisvestingsbeleid niet een belang is, dat appellant direct raakt. Gelet op artikel 1.9 Chw kan de indiener van de zienswijze geen beroep doen op strijdigheid van het bestemmingsplan met het beleid in dezen.

In de tweede plaats wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan wel degelijk in overeenstemming is met het van toepassing zijnde beleid. In de lopende businesscase Brunssum Centrum/noord, in het kader waarvan voor dit gebied in opdracht van de gemeente Brunssum, Weller, de Stadsregio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg een stadsdeelvisie wordt opgesteld, wordt niet alleen uitgegaan van compensatie door sloop van de genoemde 70 woningen, maar daarenboven een additionele sloop, om daarmee tegemoet te komen aan de in regionaal verband op basis van de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg afgesproken transformatieopgave. In dit kader zijn reeds de complexen Kerkeveld (48 portieketagewoningen) en Woendershof (36 portieketagewoningen) gesloopt.

De Herstructureringsvisie geeft aan in welke gebieden in Parkstad Limburg transformatie van de woningvoorraad nodig is in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte om te komen tot een duurzame Parkstad. De visie vormt een kader voor de actualisatie van het ruimtelijk- en woonbeleid in de vorm van o.a. gemeentelijke structuurvisies, bestemmingsplannen, wijzigen van bestemmingen en de woningbouwprogrammering.

Nieuwbouw blijft in deze context mogelijk en ook noodzakelijk om in de veranderende woningbehoefte (o.a. als gevolg van de toenemende vergrijzing) te kunnen blijven voorzien. Andere woningtypen, waarnaar minder vraag is (m.n. portieketagewoningen zonder lift) zullen de komende tijd aan de woningvoorraad worden onttrokken.

De krimp in Brunssum manifesteert zich op dit moment slechts beperkt in de vorm van minder inwoners. Een afname van het aantal in dit verband meer van belang zijnde huishoudens wordt pas geprognoseerd voor de periode na 2025.

De 70 geplande woningen voorzien niet alleen in een behoefte aan voor ouderen geschikte huisvesting, maar zijn tevens noodzakelijk om (direct dan wel indirect) zogenaamde 'schuifruimte' te creëren voor de herhuisvesting van bewoners van elders in Brunssum te amoveren woningen.

2. Er bestaat geen behoefte aan het toevoegen van meer winkelruimte in het centrum van Brunssum. Door deskundigen wordt zo'n 22.000 m² aan winkelvloeroppervlakte voor een gemeente met 30.000 inwoners al als maximaal geacht. Verder staat een aanzienlijk deel aan bestaande winkelruimte reeds leeg. Het is verder in strijd met de Retailstructuurvisie 2010-2020 van Parkstad Limburg en met het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail.

Standpunt college

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat dit aspect niet een belang is, dat appellant direct raakt. Gelet op artikel 1.9 Chw kan de indiener van de zienswijze geen beroep doen op de passendheid van het toevoegen van extra winkelvloeroppervlak.

In de tweede plaats is van belang op te merken dat de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak niet zonder meer is gekozen. Het onderhavige bestemmingsplan is een nadere uitwerking van de

'Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg'; Brunssum dient haar huidige structuur te versterken en vast te houden aan concentratie in het hart (het 'Ei') om toe te werken naar een modern winkelhart.

Verder is het bestemmingsplan gebaseerd op het 'Masterplan Brunssum Centrum'. Hierin is aangegeven dat de doelstelling is het herontwikkelen/herstructureren van het centrumgebied, zodanig dat de functies 'wonen', 'welzijn', 'zorg', 'commerciële voorzieningen' en 'onderwijs' de leefbaarheid en vitaliteit van het centrum versterken vanuit een samenhangende visie. In het Masterplan zijn voor 12 deelgebieden ontwikkelingen opgenomen. Eén van die ontwikkelingen is het Ei. Uit het Masterplan volgt dat met gerichte ingrepen dit in de toekomst een sterk functioneel en stedenbouwkundig element kan worden. De toevoeging van extra vierkante meters aan detailhandel geeft een dusdanig grote kwaliteitsimpuls dat hierdoor de distributieve ruimte vanzelf groter wordt.

Verder is van belang te melden dat de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is gemaximeerd op 7100 m². Bij het uitwerkingsplan zal het concrete aantal vierkante meters worden bepaald. Hierbij is voorts nog van belang dat het niet zo is dat 7100 m² aan winkelvloeroppervlak aan het bestaande vloeroppervlak wordt toegevoegd. Ten gevolge van de herstructurering (meer concreet de sloop van bepaalde bestaande winkels) zal circa 3000 m² aan winkelvloeroppervlak verdwijnen. Dit betekent dat per saldo circa 4100 m² aan winkelvloeroppervlak zal worden toegevoegd. Dienaangaande is middels een distributieplanologisch onderzoek (dpo) nagegaan of zulks haalbaar is. In het dpo van 4 november 2011 is vermeld dat een structuurversterking nodig is, waarbij de huidige verzorgingsfunctie als uitgangspunt geldt. Daarbij is uitbreiding van het winkelaanbod in kwantitatief opzicht beperkt mogelijk. Belangrijke voorwaarde daartoe is dat de structuur aantrekkelijker wordt en het centrum wordt met de doorsteek compacter. Dit kan leiden tot een attractief winkelrondje in het centrum.

3. De economische uitvoerbaarheid is niet duidelijk. Er wordt een koppeling gelegd met een businesscase Brunssum Centrum/Noord, waaruit geen economische overwegingen volgen. Ook de genoemde samenwerkingsovereenkomst toont niet aan dat het plan economisch uitvoerbaar is. Ook het ontbreken van een exploitatieplan maakt de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid niet mogelijk.

Standpunt college

Ook hier geldt ten eerste dat dit niet een belang is, dat de indiener van de zienswijze rechtstreeks raakt. Artikel 1.9 Chw staat dan ook dienaangaande in de weg.

Ten tweede is de economische uitvoerbaarheid wel degelijk een gegeven. Middels de samenwerkingsovereenkomst wordt in het kader van de exploitatie invulling gegeven aan het 'anderszins verzekerd zijn' van het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

4. Er is in de planregels geen regeling of voorwaarde opgenomen, waarbij de achteruitgang/toegang tot de bestaande bedrijven/woningen aan de Kerkstraat is gegarandeerd. De bereikbaarheid voor laden en lossen dient in de voorwaarden en algemene inrichtingseisen als harde eis te worden opgenomen.

Standpunt college

De bestemming 'Centrum uit te werken' en de bestemming 'Centrum' staan ook het gebruik tot verkeersdoeleinden toe. Daarmee brengt het bestemmingsplan geen verandering in het toegestane gebruik, dat ook voor de ontsluiting van de achterzijde geldt.

5. Het toegestane aantal bouwlagen is te hoog en te veel. Hierbij is geen rekening gehouden op de bestaande (bedrijfs)panden aan Kerkstraat.

Standpunt college

In de planregels is bij de uit te werken centrumbestemming uitdrukkelijk bepaald dat dient vast te staan dat een aanvaardbaar milieuhygiënisch woon- en leefklimaat zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten.

6. Het oprichten van een grootschalige parkeergarage op maaiveldniveau is niet aan te merken als een kwaliteitsimpuls, die een omgeving een aantrekkelijke uitstraling geeft. Het realiseren van een parkeergarage op maaiveldniveau staat op gespannen voet met de welstandsnota en de parkeernota, waarbij ondergronds parkeren de voorkeur geniet.

Standpunt college

Ten eerste is het al dan niet voldoen van de parkeergarage aan de welstandsnota en aan de parkeernota, voor wat betreft de ligging op maaiveldniveau, niet een belang, waardoor de indiener van de zienswijze direct wordt geraakt. Op grond van artikel 1.9 Chw kan hierop geen beroep worden gedaan.

Ten tweede wordt opgemerkt dat de in het plan opgenomen aantal wooneenheden en het aantal vierkante meters aan winkelvloeroppervlakte een bepaalde parkeerbehoefte meebrengen. Hieraan zal tegemoet worden gekomen door de realisering van een parkeergarage. Wat de ligging van de parkeergarage betreft, is op voorhand niet vastgelegd dat deze op maaiveldniveau zal komen te liggen. Het is ook mogelijk dat deze ondergronds wordt gerealiseerd. In de planregels (in artikel 4.2.1 onder g) is bij een ondergrondse ligging de voorwaarde gesteld dat alsdan voldaan dient te worden aan het bepaalde in 8.1 en dat geen verstoring van de waterhuishouding mag plaatsvinden.

7. De woning van de indiener van de zienswijze is gelegen naast de beoogde in- en uitrit van de parkeergarage. Hierdoor zal deze te maken krijgen met hinder van het verkeer en de daarmee gepaard gaande stank- en geluidseffecten.

Standpunt college

De in- en uitrit van de parkeergarage staan nog niet vast. In het uit te werken plan zal hierover duidelijkheid komen. Daarbij is als voorwaarde bij de uit te werken bestemming (en daarmee ook ten aanzien van de parkeergarage en de in- en uitrit daarvan) opgenomen dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat een aanvaardbaar milieuhygiënisch woon- en leefklimaat zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat de milieuhygiënische

belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten.

Zienswijze d.

1. Door de plannen van de gemeente dreigen de indieners van de zienswijze een deel van hun perceel kwijt te raken.

Standpunt college

Het vaststellen van een bestemmingsplan brengt geen verandering in de eigendomsverhoudingen, doch geeft enkel aan de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden voor bepaalde gronden.

2. De indieners van de zienswijzen vrezen voor waardedaling van hun woning en onderneming.

Standpunt college

Voor zover daarvan sprake zou zijn, staat daartoe de weg open van het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade.

3. Een gedeelte van het perceel - de achtertuin - komt te vervallen. Daarmee wordt inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht, wat strijdig is met artikel 8 EVRM.

Standpunt college

Zoals hiervoor is aangegeven, brengt het vaststellen van een bestemmingsplan geen verandering in de eigendomsverhoudingen, doch geeft enkel voor bepaalde gronden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden aan.

4. De garages komen te vervallen, waardoor indieners hun auto niet meer bij hun woning kunnen parkeren. Hiermee wordt inbreuk gemaakt op artikel 1 Eerste Protol EVRM.

Standpunt college

Binnen de bestemming is parkeren toegestaan. De garages komen dan ook niet te vervallen. Het standpunt van de indieners van de zienswijzen kan dan ook niet worden gevolgd.

5. Door de mogelijkheid van een appartementencomplex aan de achterzijde van het perceel van de indieners wordt het woongenot aangetast. Dit levert een drastische vermindering van het zon- en daglicht.

Standpunt college

De precieze ligging en afmetingen van de nieuwbouw is nog ongewis. Dit dient zich weliswaar binnen de gegeven randvoorwaarden te begeven, maar geenszins is duidelijk hoe de nieuwbouw zich zal verhouden tot het perceel van de indieners. Wel is duidelijk dat bij de concrete invulling van het uitwerkingsplan rekening moet worden met de geldende wet- en regelgeving, wat is neergelegd in artikel 4.2.1 onder c.

6. Onduidelijk is of de gemeente heeft onderzocht of de betreffende grond geschikt is voor (ondergrondse) parkeergarages en of een watertoets is uitgevoerd.

Standpunt college

De precieze ligging en afmeting van de parkeergarage is op dit moment nog niet bekend. Bij het uitwerkingsplan zal die duidelijkheid er wel zijn en in dat kader zal ook onderzoek naar de bodemgesteldheid worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de watertoets wordt opgemerkt dat het Masterplan Centrum als geheel de watertoetsprocedure heeft doorlopen. Het infiltreren van regenwater in de ondergrond is op grond van de aanwezige bodemgesteldheid en de hoogte van de grondwaterstand geen optie. De extra toevoer van regenwater als gevolg van de toename van het verhard oppervlak wordt verwerkt door afvoeren dan wel bergen met beperkte afvoer. Met het waterschap van Roer en Overmaas zijn verder afspraken gemaakt over compenserende maatregelen elders binnen met Masterplan Centrum. Het waterschap heeft vervolgens een positief wateradvies afgeven voor het totale Masterplan Centrum. Dit is bij brief van 8 juni 2011 als reactie op het voorontwerp gegeven.

7. Als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan is de achterzijde van het perceel van de indieners niet meer bereikbaar. Het ontsluitingspad komt namelijk te vervallen.

Standpunt college

De bestemming 'Centrum uit te werken' en de bestemming 'Centrum' staan ook het gebruik tot verkeersdoeleinden toe. Daarmee brengt het bestemmingsplan geen verandering in het toegestane gebruik, dat ook voor de ontsluiting van de achterzijde geldt.

8. Gelet op de krimp kan niet worden gevolgd waarom winkelpanden worden bijgebouwd.

Standpunt college

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat dit aspect niet een belang is, dat appellant direct raakt. Gelet op artikel 1.9 Chw kan de indiener van de zienswijze geen beroep doen op de passendheid van het toevoegen van extra winkelvloeroppervlak.

In de tweede plaats is van belang op te merken dat de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak niet zonder meer is gekozen. Het onderhavige bestemmingsplan is een nadere uitwerking van de 'Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg'; Brunssum dient haar huidige structuur te versterken en vast te houden aan concentratie in het hart (het 'Ei') om toe te werken naar een modern winkelhart.

Verder is het bestemmingsplan gebaseerd op het 'Masterplan Brunssum Centrum'. Hierin is aangegeven dat de doelstelling is het herontwikkelen/herstructureren van het centrumgebied, zodanig dat de functies 'wonen', 'welzijn', 'zorg', 'commerciële voorzieningen' en 'onderwijs' de leefbaarheid en vitaliteit van het centrum versterken vanuit een samenhangende visie. In het Masterplan zijn voor 12 deelgebieden ontwikkelingen opgenomen. Eén van die ontwikkelingen is het Ei. Uit het Masterplan volgt dat met gerichte ingrepen dit in de toekomst een sterk functioneel en stedenbouwkundig element kan worden. De toevoeging van extra vierkante meters aan detailhandel geeft een dusdanig grote kwaliteitsimpuls dat hierdoor de distributieve ruimte vanzelf groter wordt.

Verder is van belang te melden dat de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is gemaximeerd op 7100 m². Bij het uitwerkingsplan zal het concrete aantal vierkante meters worden bepaald. Hierbij is voorts nog van belang dat het niet zo is dat 7100 m² aan winkelvloeroppervlak aan het bestaande vloeroppervlak wordt toegevoegd. Ten gevolge van de herstructurering (meer concreet de sloop van bepaalde bestaande winkels) zal circa 3000 m² aan winkelvloeroppervlak verdwijnen. Dit betekent dat per saldo circa 4100 m² aan winkelvloeroppervlak zal worden toegevoegd. Dienaangaande is middels een distributieplanologisch onderzoek (dpo) nagegaan of zulks haalbaar is. In het dpo van 4 november 2011 is vermeld dat een structuurversterking nodig is, waarbij de huidige verzorgingsfunctie als uitgangspunt geldt. Daarbij is uitbreiding van het winkelaanbod in kwantitatief opzicht beperkt mogelijk. Belangrijke voorwaarde daartoe is dat de structuur aantrekkelijker wordt en het centrum wordt met de doorsteek compacter. Dit kan leiden tot een attractief winkelrondje in het centrum.

9. De nieuwe horeca zal geluidsoverlast en hangplekken veroorzaken. Verder is het geluidrapport gedateerd.

Standpunt college

In de eerste plaats dient de horeca niet zelfstandig te zijn, maar ondersteunend aan winkels. Dit is als zodanig vastgelegd in artikel 4.1 onder d. Tevens is als voorwaarde opgenomen (in artikel 4.2.1 onder c) dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat een aanvaardbaar milieuhygiënisch woon- en leefklimaat zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten.

Ten aanzien van het geluidrapport wordt opgemerkt dat dienaangaande een nader onderzoek is uitgevoerd en verder een besluit tot verlening van hogere grenswaarden is genomen (beschikking van 27 mei 2010).

10. Op het perceel van de indieners rust mede de bestemming 'Archeologie', terwijl geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Standpunt college

De dubbelbestemming 'Archeologie' vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid en vormt in dezen de planologische verankering daarvan. Uit dit archeologiebeleid komt ook het attentiegebied naar voren, wat meebrengt dat voor bepaalde (bodem)ingrepen een vergunning (met daaraan gekoppeld een onderzoekspllicht) is gekoppeld.

11. Onduidelijk zijn de gevolgen, die ontstaan wegens de te bouwen parkeergarage en het ontnemen van het ontsluitingspad. De plannen worden telkens gewijzigd.

Standpunt college

In de eerste plaats wordt verwezen naar hetgeen hiervoor reeds bij 1, 3 en 4 is opgemerkt. Verder is van belang te melden dat het bestemmingsplan de mogelijkheden en kaders aangeeft, waarbinnen een concrete planontwikkeling zich dient te begeven. Dat de plannen telkens wijzigen is dan ook niet van belang.

12. Op en rond de omgeving van de Kerkstraat bevinden zich marters, waardoor de gemeente niet gerechtigd is te bouwen. De gemeente heeft ondeugdelijk onderzoek verricht ten aanzien van de Europese wet- en regelgeving.

Standpunt college

In navolging van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (zijnde de nationale wetgeving, waarin de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn zijn verwerkt) is ecologisch onderzoek verricht. Hiertoe wordt verwezen naar de quick scan Flora en Fauna Centrum Brunssum van 27 juli 2009, bijlage 6 in het Bijlagenboek, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Doorsteek Centrum'. Hierin wordt onder andere ingegaan op het voorkomen van de marter in het plangebied. Niet kan worden gevolgd dat ondeugdelijk onderzoek is verricht.

II Zienswijze buiten de termijn ontvangen

Zienswijze e.

De zienswijze dateert van 27 januari 2012 en is op 31 januari 2012 ingeboekt. De termijn voor het indienen van een zienswijze liep tot en met 18 januari 2012. Daarmee is de zienswijze niet tijdig ingediend en dient deze hier buiten behandeling te blijven.

Bijlage 2: indieners zienswijzen. Deze mag op grond van privacy-wetgeving niet worden gepubliceerd op de gemeentelijke website of anderszins.

a. PPA namens de heer J.L. Huben (Kerkstraat 79, 6441 BC te Brunssum)

Ontvangen: per fax van 13 januari 2012

b. PPA namens de heer J. van Eeghem en de Beleggingsmaatschappij van Eeghem Brunssum b.v. (eigenaar van onder andere Kerkstraat 61, 61a, 61b, 67 en 69)

Ontvangen: per fax van 12 januari 2012

c. PPA namens mevrouw P.H.M.S. Willems (eigenaresse van Koutenveld 20 en mede-eigenaresse van Kerkstraat 230)

Ontvangen: per fax van 12 januari 2012

d. Clerx van Roy advocaten namens de heer M.J.J.M. Essers en mevrouw J.J.B. Essers-Wezenberg tevens handelend onder de naam 'VOF Martin Essers' (Kerkstraat 65)

Ontvangen: per fax van 13 januari 2012

e. Van Bergen optiek b.v. (Kerkstraat 91 en 91a, 6441 BC te Brunssum)

Ontvangen: per brief van 27 januari 2012