

**Oplegnotitie Vaststelling aangepast bestemmingsplan Doorsteek
Centrum n.a.v. tussenuitspraak Raad van State
Registratiekenmerk 398103
Gemeenteblad nr. 2013/20**

VERSIE 2

Rol van de raad

De raad krijgt dit raadsvoorstel voorgelegd

Context van het raadsvoorstel

gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" naar aanleiding van tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de raad van State

Opties van het raadsvoorstel op hoofdlijnen

Invulling geven aan opdracht tot wijziging van het bestemmingsplan door vaststelling aangepast bestemmingsplan

Financiële/personele/juridische gevolgen?

n.v.t.

Is achteraf meetbaar of de doelstellingen gehaald zijn?

Ja

Is er een tijdspad bijgevoegd?

Nee

In de Commissievergadering van 9 april 2013 is opgemerkt dat op de verbeelding uit de Nota van Wijzigingen (Verseonnr. 399820) de datum 12 maart 2013 en status "Vastgesteld" is opgenomen. Hierdoor lijkt het alsof deze nieuwe verbeelding door de raad op 12 maart 2013 is vastgesteld. Onder Verseonnr. 406614 "Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Doorsteek Centrum VERSIE 2" is de verbeelding als volgt aangepast: De status "Vastgesteld" is aangepast in de status "Vast te stellen". De datum 12 maart 2013 is blijven staan aangezien dit de datum is waarop de verbeelding is gemaakt.

Indien de raad akkoord gaat met de aanpassingen en het bestemmingsplan op deze wijze vaststelt worden de status "Vastgesteld" en de datum van de besluitvorming op de verbeelding opgenomen. Dit geldt ook voor de digitale verbeelding die op RO-online zal worden geplaatst.

In het raadsbesluit is onder sub 1 de tweede versie van de Nota van Wijzigingen met Verseonnr. expliciet genoemd.

Zijn er bijlagen bijgevoegd of ter inzage?

Ja:

1. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan "Doorsteek Centrum VERSIE 2 (Verseonnr. 406614);
 2. Tussenuitspraak Raad van State d.d. 13 februari 2013, nr. R201206005/1/R1 (Verseonnr. 399821);
 3. Het oorspronkelijk, op 14 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" (NL.IMRO.0899.BpDoorsteekcentrum-va01).
- Toelichting en regels (Verseonnr. 336602);
 - Verbeelding (Verseonnr. 332902);
 - Bijlagenboek (Verseonnr. 332903)

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 15 maart 2013
Registratiekenmerk : 398103
Gemeentebld nr. : 2013/20
Dienst/Afdeling : Beleid en strategie
Behandelvoorstelnr. : 398103
Portefeuillehouder : E. Geurts
Onderwerp : Vaststelling aangepast bestemmingsplan Doorsteek Centrum n.a.v. tussenuitspraak Raad van State
Raadsverg. d.d. : 23 april 2013
Uiterlijke beslisdatum : (Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad.

Voorstel/ambtelijk advies
VERSIE 2

De Raad van de gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 maart 2013, dienst/afdeling Beleid en strategie

gelet op het bepaalde in 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum", met nummer NL.IMRO.0899.BpDoorsteekcentrum-VA01, als vastgesteld door de raad op 14 maart 2012, met inachtnaam van de in bijgevoegde Nota van Wijzigingen "Bestemmingsplan Doorsteek Centrum VERSIE 2" (Versieonnr. 406614) beschreven wijzigingen, opnieuw vast te stellen met nummer NL.IMRO.0899.BpDoorsteekcentrum-VA02);

2. geen exploitatieplan vast te stellen.

VERSIE 2

Inleiding

Op 13 februari 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) een tussenuitspraak gedaan ten aanzien van het door twee belanghebbenden ingestelde beroep tegen (de vaststelling van) bestemmingsplan "Doorsteek Centrum". In deze tussenuitspraak wordt uw raad opgedragen binnen 16 weken na verzending van de tussenuitspraak het bestemmingsplan op een drietal omschreven punten aan te passen, de Afdeling en de andere partijen de uitkomst daarvan mede te delen en het gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Tevens heeft de Afdeling een voorlopige voorziening getroffen door het plandeel met de bestemming 'Centrum - Uit te werken' voor zover gelegen tussen gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - voetgangersgebied' en de gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Centrum' te schorsen.

De drie punten ten aanzien waarvan de Afdeling in de tussenuitspraak een opdracht heeft geformuleerd betreffen:

- De raad dient met inachtneming van overweging 9.3 uit de uitspraak het besluit te wijzigen door het vaststellen van een uitwerkingsregel die verplicht tot een toegang aan de achterzijde voor de aan de Kerkstraat gelegen percelen van appellanten.
- De raad dient met inachtneming van overweging 10.3 uit de uitspraak het besluit te wijzigen door het vaststellen van een uitwerkingsregel met betrekking tot artikel 4, lid 4.2.1, onder c, van de planregels wat betreft de situering en hoogte van de mogelijke bebouwing in de strook achter het perceel van appellant 2 (Kerkstraat 65).
- De raad dient met inachtneming van overweging 12.3 uit de uitspraak het besluit te wijzigen door de dubbelbestemming

"Waarde - Archeologie" voor het perceel Kerkstraat 65 te laten vervallen.

Probleemstelling/Doelstelling

Uw raad dient invulling te geven aan de in de uitspraak van de Afdeling geformuleerde opdracht tot wijziging van het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" door conform bijgevoegd concept-raadsbesluit het gewijzigde bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" vast te stellen.

Kaderstelling

De kader voor de inhoud, vergelijkbaarheid en wijze van beschikbaarstelling van bestemmingsplannen zijn neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet- en regelgeving dient een bestemmingsplan in zowel digitale als papieren vorm te worden vastgesteld en ook zowel digitaal als op papier ter inzage te worden gelegd c.q. beschikbaar te worden gesteld.

Overwegingen o.a.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is in overleg met de betrokken partijen gezien in hoeverre en op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de uitspraak van de Afdeling en zodoende tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren van appellanten. Voor de argumentatie wordt verwezen naar de als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegde Nota van Wijzigingen. Hierna is voorzien in een korte, zakelijke weergave van de voorgestelde wijzigingen.

Toegang achterzijde percelen Kerkstraat

Het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" als vastgesteld door uw raad op 14 maart 2012 voorziet voor de gronden aan de achterzijde van de percelen van appellanten in de bestemming 'Centrum - Uit te werken'. Aangezien dit nog een uit te werken bestemming is, waaraan door burgemeester en wethouder door middel van het opstellen van een uitwerkingsplan nog nadere invulling zal moeten worden gegeven, is enerzijds het behoud van flexibiliteit bij de uitwerking van het plan gewenst, maar zal eveneens recht moeten worden gedaan aan de belangen van appellanten met betrekking tot de benodigde toegang tot de achterzijde van hun percelen. Daaraan wordt invulling gegeven door de exacte begrenzing van de ontsluiting c.q. toegang niet vast te leggen op de verbeelding van het bestemmingsplan, maar een extra uitwerkingsregel op te nemen in artikel 4.2.1 onder j van de regels die voldoende waarborgen biedt voor de realisatie van een adequate toegang:

"er wordt voorzien in ontsluiting van c.q. toegang tot de achterzijde van de ten zuidoosten van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - tracé voetgangersgebied' gelegen percelen aan de Kerkstraat, ten behoeve van (vracht)auto's, waarbij wordt voorzien in een rijbaan met een dwarsprofiel van tenminste 4 meter en waarbij tevens buiten de begrenzing van voornoemde rijbaan wordt voorzien in voldoende opstelplaatsen ten behoeve van laden en lossen c.q. passeerstroken".

Situering en hoogte bebouwing in strook achter perceel Kerkstraat 65

Naar aanleiding van de door de Afdeling geformuleerde opdracht op dit punt is gezien in hoeverre - op basis van de inmiddels gevorderde inzichten ten aanzien van de invulling van het uitwerkingsplan - een concretere begrenzing kan worden gegeven ten aanzien van de bouwmogelijkheden in de betreffende strook. Overwogen wordt dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat er geen recht op (behoud van) vrij uitzicht bestaat. Daarbij wordt voorts in aanmerking genomen dat het plangebied is gelegen in het stedelijk centrum van Brunssum, waardoor verdichting c.q. concentratie van bebouwing in feite inherent is aan de ontwikkeling van een dergelijk gebied. Het geldende bestemmingsplan "Centrum, 1e herziening" staat binnen het plangebied reeds bebouwing in vier bouwlagen toe. Het op 14 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" biedt aan burgemeester en wethouders bij de uitwerking van de bestemming 'Centrum - Uit te werken' de mogelijkheid bebouwing in drie bouwlagen toe te staan en slechts met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid door middel van een omgevingsvergunning een vierde bouwlaag toe te staan.

Zoals hiervoor aangegeven is op basis van de de inmiddels gevorderde inzichten ten aanzien van de invulling van het uitwerkingsplan gezien of een concretere begrenzing kan worden gegeven ten aanzien van de bouwmogelijkheden in de strook achter het perceel Kerkstraat 65. Hoewel er nog geen concreet c.q. definitief ontwerp ligt ten behoeve waarvan een uitwerkingsplan kan worden opgesteld en derhalve behoud van een zekere mate van flexibiliteit gewenst is, is op basis van de huidige inzichten wel reeds duidelijk dat in de betreffende strook maximaal in twee bouwlagen zal worden gebouwd, bestaande uit één bouwlaag ten behoeve van de op basis van het bestemmingsplan toegestane niet-woonfuncties en daarop maximaal één bouwlaag ten behoeve van wonen. Ook is reeds duidelijk dat de bouwlaag ten behoeve van wonen ten aanzien van de diepte nader kan worden begrensd. Voorgesteld wordt om deze maatvoeringen conform de in de als bijlage bijgevoegde nota van wijzigingen opgenomen afbeelding op de verbeelding te verwerken en de uitwerkingsregels als opgenomen in artikel 4.2.3 sub g en sub l als volgt aan te passen (wijziging cursief, red):

g. de hoofdgebouwen langs het voetgangersgebied / de doorsteek worden gebouwd in maximaal 3 bouwlagen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding „maximum aantal bouwlagen” maximaal het aangeduide aantal bouwlagen mag worden gebouwd.

1. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat het bevoegd gezag - behoudens ter plaatse van de aanduiding „maximum aantal bouwlagen” - middels een omgevingsvergunning af kan wijken voor verhoging van het maximale aantal toegestane bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag, mits

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;

2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing.

Hiermee wordt in de strook achter het perceel Kerkstraat 65 de mogelijke bouwhoogte en de mogelijke bouwmassa aanzienlijk beperkt, hetgeen een gunstig effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de aanliggende percelen aan de Kerkstraat en voor het perceel Kerkstraat 65 in het bijzonder. Direct achter het perceel is geen woningbouw meer mogelijk is, hetgeen een positief effect heeft op de privacy in de tuin c.q. de woning van appellant. Voorts leidt de afname van de bouw mogelijkheden tot een afname van schaduw c.q. een toename van het aantal zonuren in de tuin van appellant. Hoewel de voorgenomen planontwikkeling voor appellant gevolgen zal hebben, kan met de voorgestelde aanpassingen worden gesteld dat geen sprake zal zijn van een onevenredige benadeling.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Op het perceel Kerkstraat 65 is geen archeologisch onderzoek verricht, maar wel in de directe omgeving. Op basis van de in september 2009 door ADC ArcheoProjecten uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het aan het perceel Kerkstraat 65 grenzende onderzoeksgebied is verstoord, waardoor alle archeologische resten die zich eventueel binnen het plangebied hebben bevonden zullen zijn vernietigd. ADC ArcheoProjecten adviseert daarom het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de conclusies uit het rapport en dan met name de in bijgevoegde nota van wijzigingen aangehaalde conclusies, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat ook voor het perceel Kerkstraat 65 geen archeologische waarden te verwachten zijn. Bij nader inzien is er dan ook geen aanleiding voor het perceel te voorzien in een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie".

Gezien het voorgaande wordt voorgesteld voor het perceel Kerkstraat 65 de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" niet meer op te nemen.

Uitvoering

n.v.t.

Raming van de gevolgen in geld en menskracht

n.v.t.

Verdere procedure en momenten van verantwoording

Na vaststelling van het gewijzigd bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" zal het plan op de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt en zal uw besluit worden toegezonden aan de Afdeling en de bij het beroep betrokken partijen.

Vervolgens zal de Afdeling het gewijzigde bestemmingsplan betrekken in haar beoordeling van en de uitspraak op de beide beroepschriften. Naast de twee reeds lopende beroepen kan naar aanleiding van de gewijzigde vaststelling van onderhavig bestemmingsplan slechts beroep worden ingesteld door belanghebbenden en bovendien slechts ten aanzien van de aangebrachte wijzigingen.

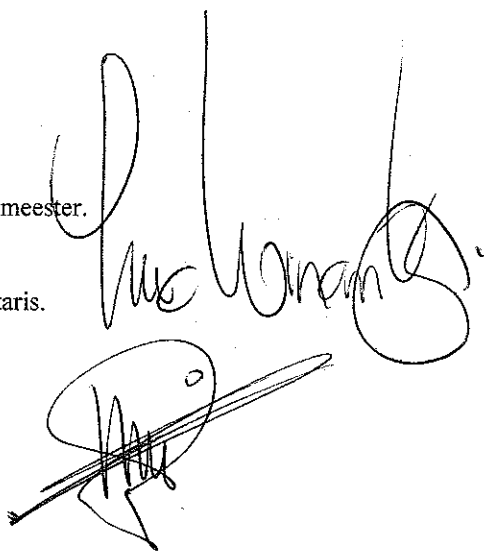
Bijlagen

1. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan "Doorsteek Centrum VERSIE 2 (Verseonnr. 406614);
 2. Tussenuitspraak Raad van State d.d. 13 februari 2013, nr. R201206005/1/R1 (Verseonnr. 399821);
 3. Het oorspronkelijk, op 14 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" (NL.IMRO.0899.BpDoorsteekcentrum-va01).
- Toelichting en regels (Verseonnr. 336602);
 - Verbeelding (Verseonnr. 332902);
 - Bijlagenboek (Verseonnr. 332903)

Het college van burgemeester en wethouders,

burgemeester.

secretaris.



The image shows three handwritten signatures. The top signature is large and stylized, written in black ink. Below it is another large, stylized signature, also in black ink. At the bottom is a smaller, more complex signature, possibly in blue or black ink, which appears to be crossed out or has multiple overlapping strokes.

Raadsbesluit

Gemeentebld nr. : 2013/20
Dienst/Afdeling : Beleid en strategie
Registratiekenmerk : 398103

VERSIE 2

De Raad van de gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 maart 2013, dienst/afdeling Beleid en strategie

gelet op het bepaalde in 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum", met nummer NL.IMRO.0899.BpDoorsteekcentrum-VA01, als vastgesteld door de raad op 14 maart 2012, met inachtnaame van de in bijgevoegde Nota van Wijzigingen "Bestemmingsplan Doorsteek Centrum VERSIE 2" (Verseonnr. 406614) beschreven wijzigingen, opnieuw vast te stellen met nummer NL.IMRO.0899.BpDoorsteekcentrum-VA02);

2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 APR. 2013

De Raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Doorsteek Centrum”

naar aanleiding van tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

JURIDISCH DEEL : REGELS EN VERBEELDING

Wijziging 1

Aan artikel 4.2.1 van de regels wordt de navolgende tekst toegevoegd als sub j.

Art 4.2.1

(...)

- j. er wordt voorzien in ontsluiting van c.q. bereikbaarheid van de achterzijde van de ten zuidoosten van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum – tracé voetgangersgebied’ gelegen percelen aan de Kerkstraat, ten behoeve van (vracht)auto’s, waarbij wordt voorzien in een rijbaan met een dwarsprofiel van tenminste 4 meter en waarbij tevens buiten de begrenzing van voornoemde rijbaan wordt voorzien in voldoende opstelplaatsen ten behoeve van laden en lossen c.q. passeerstroken.

Wijziging 2

- a. op de verbeelding wordt voor de gronden gelegen ten (zuid)oosten van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum – tracé voetgangersgebied’ conform de als bijlage 1 van deze Nota van Wijzigingen opgenomen verbeelding voorzien in maatvoeringsvlakken ten aanzien van het toegestane aantal bouwlagen;
- b. in verband met het opnemen van de onder a bedoelde maatvoeringsvlakken worden de uitwerkingsregels als opgenomen in artikel 4.2.3, sub g en l als volgt aangepast (wijzigingen cursief):

- g. de hoofdgebouwen langs het voetgangersgebied / de doorsteek worden gebouwd in maximaal 3 bouwlagen, *met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal bouwlagen’ maximaal het aangeduide aantal bouwlagen mag worden gebouwd.*
- l. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat het bevoegd gezag – *behoudens ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal bouwlagen’* – middels een omgevingsvergunning af kan wijken voor verhoging van het maximale aantal toegestane bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag, mits:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing.

Wijziging 3

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” wordt verwijderd van het perceel Kerkstraat 65 conform de als bijlage 1 van deze Nota van Wijzigingen opgenomen verbeelding.

NIET-JURIDISCH DEEL : TOELICHTING

Wijziging 4

Aan de toelichting wordt navolgende paragraaf toegevoegd als paragraaf 7.2

7.2 *Beroep*

7.2.1 *Tussenuitspraak van de Afdeling*

Tegen het bestemmingsplan “Doorsteek Centrum” c.q. het raadsbesluit tot vaststelling daarvan, is door twee belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling). Nadat de zaak ter zitting is behandeld op 15 oktober 2012, heeft de Afdeling op 13 februari 2013 tussenuitspraak gedaan, waarin de raad van de gemeente Brunssum wordt opgedragen binnen 16 weken na verzending van de tussenuitspraak een drietal omschreven gebreken te herstellen, de Afdeling en de andere partijen de uitkomst daarvan mede te delen en het gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Tevens treft de Afdeling een voorlopige voorziening door het plandeel met de bestemming ‘Centrum – Uit te werken’ voor zover gelegen tussen gronden die zijn voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum – voetgangersgebied’ en de gronden die zijn voorzien van de bestemming ‘Centrum’ te schorsen.

De Afdeling heeft in de tussenuitspraak de volgende drie opdrachten geformuleerd:

1. De raad dient met inachtneming van overweging 9.3 uit de uitspraak het besluit te wijzigen door het vaststellen van een uitwerkingsregel die verplicht tot een toegang aan de achterzijde voor de aan de Kerkstraat gelegen percelen van appellanten.
2. De raad dient met inachtneming van overweging 10.3 uit de uitspraak het besluit te wijzigen door het vaststellen van een uitwerkingsregel met betrekking tot artikel 4, lid 4.2.1, onder c, van de planregels wat betreft de situering en hoogte van de mogelijke bebouwing in de strook achter het perceel van appellant 2 (Kerkstraat 65).
3. De raad dient met inachtneming van overweging 12.3 uit de uitspraak het besluit te wijzigen door de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” voor het perceel Kerkstraat 65 te laten vervallen.

7.2.2 *Aanpassingen bestemmingsplan naar aanleiding van tussenuitspraak*

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voldaan aan de door de Afdeling geformuleerde opdrachten. In deze paragraaf worden de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan “Doorsteek Centrum” (NLIMRO.0899.BpDoorsteekcentrum-**VA01**), als vastgesteld door de raad van de gemeente Brunssum op 14 maart 2012, beschreven en gemotiveerd.

1. Toegang tot achterzijde percelen appellanten aan Kerkstraat

In overweging 9.3, als aangehaald in de door de Afdeling geformuleerde opdracht op dit punt, stelt de Afdeling dat appellanten voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat het ingrijpende gevolgen voor hun bedrijfsvoering heeft wanneer zij geen toegang aan de achterzijde van hun aan de Kerkstraat gelegen percelen hebben. Het gaat – voor zover grenzend aan, dan wel gelegen binnen het plangebied – om de percelen Kerkstraat 61, 61A, 61B, 67, 69 (appellant 1) en Kerkstraat 65 (appellant 2).

Allereerst wordt opgemerkt dat van voornoemde percelen, de percelen Kerkstraat 67 en 69 niet grenzen aan de huidige ontsluitingsweg en er feitelijk ook geen toegang tot de achterzijde van het perceel aanwezig is. Daarbij moet worden opgemerkt dat de percelen die zijn gelegen tussen de percelen Kerkstraat 67 en 69 en de ontsluitingsweg – kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie D, nummers 4354 en 295 – niet in eigendom zijn bij de eigenaar van Kerkstraat 67 en 69, maar behoren tot het perceel Kerkstraat 65. Aangezien deze percelen nu niet beschikken over een toegang tot de achterzijde van het perceel, een dergelijke toegang gezien de eigendomsverhoudingen ook niet zondermeer kan worden gerealiseerd en het feit dat de Afdeling in de in de opdracht aangehaalde overweging 9.3 oordeelt dat de raad *vanuit het oogpunt van rechtszekerheid* was gehouden te voorzien in een uitwerkingsregel die verplicht tot een toegang van de aan de Kerkstraat gelegen percelen van appellanten, wordt aangenomen dat door de Afdeling niet is beoogd in de uitwerkingsregels te verplichten dat wordt voorzien in een toegang tot de achterzijde van de percelen Kerkstraat 67 en 69. De rechtszekerheid is gezien het momenteel feitelijk ontbreken van een toegang tot de betreffende percelen en de eigendomsverhoudingen immers niet in het geding.

Voor de overige percelen kan bij de uitwerking van de bestemming worden voorzien in behoud van de mogelijkheden voor toegang tot de achterzijde van de betreffende percelen. De feitelijke uitvoering van de toegangsweg is afhankelijk van de bebouwingscontouren die volgen uit het nog op te stellen uitwerkingsplan. Daarbij zal in elk geval als uitgangspunten worden gehanteerd dat de percelen aan de achterzijde bereikbaar moeten zijn per (vracht)auto. Daarin kan worden voorzien door de aanleg van een ontsluitingsweg met rijbaan met een dwarsprofiel van minimaal 4 meter. Daarbij zal aanvullend moeten worden voorzien in laad- en losplaatsen dan wel passeerstroken buiten voornoemde rijbaan om blokkering van de doorgang bij laden en lossen te voorkomen.

Voornoemde uitgangspunten zijn vertaald in de uitwerkingsregel als opgenomen in artikel 4.2.1, sub j:

“er wordt voorzien in ontsluiting van c.q. bereikbaarheid van de achterzijde van de ten zuidoosten van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum – tracé voetgangersgebied’ gelegen percelen aan de Kerkstraat, ten behoeve van (vracht)auto’s, waarbij wordt voorzien in een rijbaan met een dwarsprofiel van tenminste 4 meter en waarbij tevens buiten de begrenzing van voornoemde rijbaan wordt voorzien in voldoende opstelplaatsen ten behoeve van laden en lossen c.q. passeerstroken.”

2. Uitwerkingsregel ten aanzien van situering en bouwhoogte van de mogelijke bebouwing in de strook achter perceel Kerkstraat 65.

Door appellant 2 is gesteld dat het bestemmingsplan als vastgesteld op 14 maart 2012 op korte afstand van zijn perceel Kerkstraat 65 een hoog appartementencomplex mogelijk maakt, waardoor diens uitzicht wordt aangetast. De Afdeling concludeert ten aangezien van deze beroepsgrond dat de planregels het niet uitsluiten dat in de strook achter het perceel van appellant woningbouw of andere

bebouwing wordt gerealiseerd. De in artikel 4, lid 4.2.1 aanhef en onder c van de planregels opgenomen verplichting dat door voor vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat een aanvaardbaar milieuhygiënisch woon- en leefklimaat zal zijn gewaarborgd, acht de Afdeling voor wat betreft de situering en hoogte van de bebouwing in de strook achter het perceel Kerkstraat 65 onvoldoende bepaald.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling zijn de kaders voor uitwerking van de bestemming opnieuw bezien. De uitwerkingsregels als opgenomen in het op 14 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan voorzien inderdaad in de mogelijkheid in het uitwerkingsplan in de betreffende strook hoofdgebouwen toe te staan in drie bouwlagen en daarbij tevens te voorzien in een afwijkingsbevoegdheid om nog een vierde bouwlaag toe te staan. Door voortschrijdend inzicht ten aanzien van het stedenbouwkundig ontwerp zijn bouwmassa's van dergelijke omvang in de betreffende strook niet wenselijk. Anderzijds wordt ten aanzien van de bebouwing aan het voetgangersgebied wel gestreefd naar een grotendeels gesloten straatwand (zie art 4.2.3, sub e).

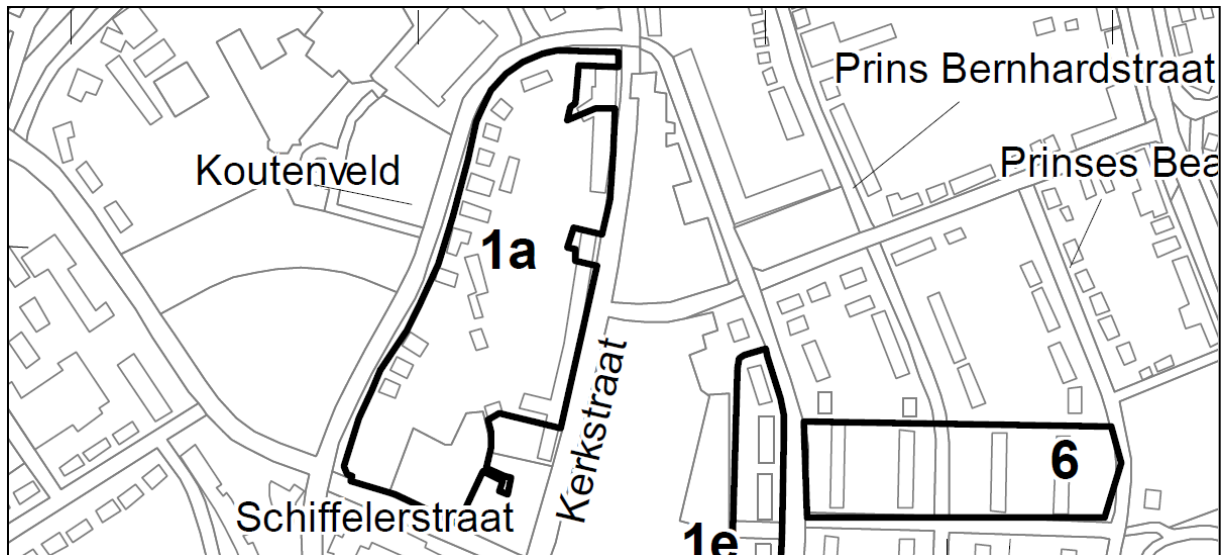
Uit jurisprudentie van de Afdeling¹ volgt dat er in het algemeen geen recht op vrij uitzicht bestaat. Voorts moet in aanmerking worden genomen dat de ontwikkeling en het perceel van appellant is gelegen in het stedelijk centrum van Brunssum waardoor verdichting c.q. concentratie van bebouwing in feite inherent is aan de ontwikkeling van een dergelijk gebied. Daarbij moet worden opgemerkt dat ook het geldende bestemmingsplan "Centrum 1^e herziening" ter plaatse reeds bebouwing in 4 bouwlagen toestaat. Er dient echter te worden voorkomen dat belanghebbenden door onderhavig plan onevenredig in hun belangen worden geschaad. Door appellant is als argument verlies aan uitzicht aangehaald. Andere aspecten die daarmee samenhangen zijn bezonning en schaduwwerking en privacy.

Na heroverweging van de kaders voor uitwerking van de bestemming in de strook achter het perceel Kerkstraat 65 is het maximum aantal bouwlagen gedeeltelijk teruggebracht naar twee bouwlagen en gedeeltelijk naar één bouwlaag. Dit betekent een aanzienlijke verlaging van de mogelijke bouwmassa ten opzichte van zowel het vigerende bestemmingsplan als het op 14 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan. Dit betekent verder ook dat daar waar nog maar één bouwlaag is toegestaan geen woningbouw op de verdiepingen meer mogelijk is, hetgeen een positief effect heeft op de privacy in de tuin van appellant. Bovendien hebben de afgenomen bouw mogelijkheden een positief effect op het aantal zonuren in de tuin van appellant.

Het voorgaande is vertaald in de uitwerkingsregels door artikel 4.2.3, sub g en l als volgt aan te passen (de cursieve tekst is toegevoegd, red):

- g. de hoofdgebouwen langs het voetgangersgebied / de doorsteek worden gebouwd in maximaal 3 bouwlagen, *met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' maximaal het aangeduide aantal bouwlagen mag worden gebouwd.*
- l. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat het bevoegd gezag – *behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'* – middels een omgevingsvergunning af kan wijken voor verhoging van het maximale aantal toegestane bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag, mits
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing.

¹ o.a. ABRvS, 30 januari 2013, nr 201201911/1/R3



Begrenzing deelgebied 1a rapport ADC ArcheoProjecten

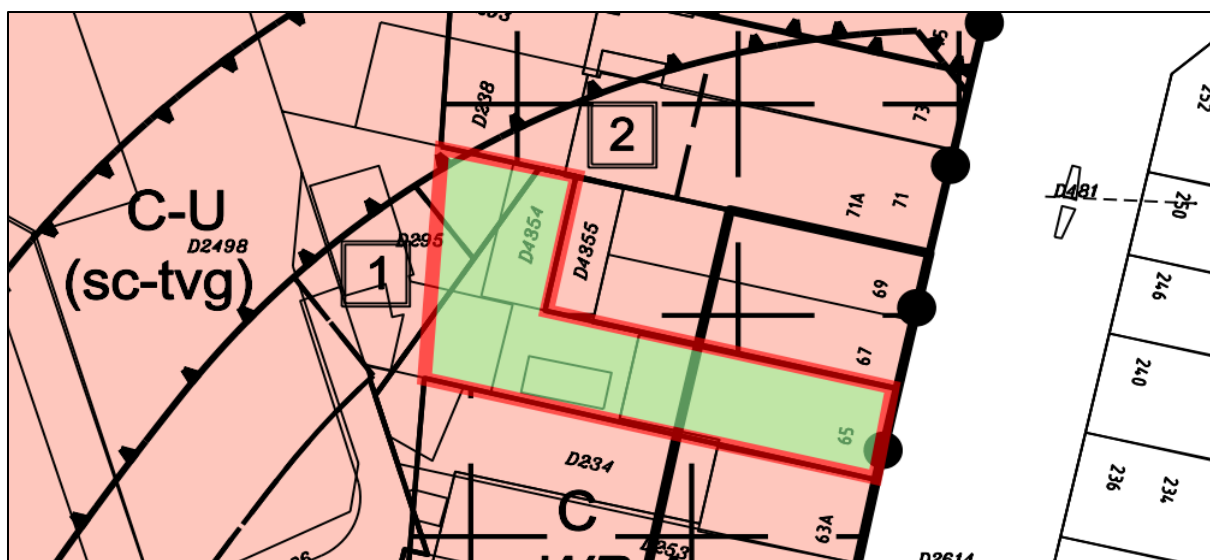
3. Verwijderen dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” van perceel Kerkstraat 65

Op het perceel Kerkstraat 65 is geen archeologisch onderzoek verricht, maar wel in de directe omgeving. Op basis van de in september 2009 door ADC ArcheoProjecten uitgevoerde onderzoeken (zie paragraaf 5.4.1 van deze toelichting) blijkt dat het onderzoeksgebied is verstoord, waardoor alle archeologische resten die zich eventueel binnen het plangebied hebben bevonden zullen zijn vernietigd. ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van de percelen aan de Kerkstraat – gelegen binnen het deelgebied 1a als omschreven in het rapport van ADC ArcheoProjecten – kan uit het rapport het volgende worden opgemaakt:

- De Kerkstraat is in het verleden afgegraven, waardoor deze winkelpanden lager liggen dan het natuurlijk oppervlak. Daarom kan worden aangenomen dat het natuurlijk bodemprofiel in een strook langs de Kerkstraat is verstoord (p. 14-15 rapport).
- Eventueel aanwezige resten werden verwacht binnen 30 centimeter, archeologische sporen binnen 50 centimeter. Gezien de maaiveldverlaging van 2,10 meter kan op basis van bureauonderzoek worden aangenomen dat alle eventuele aanwezige archeologische waarden reeds zijn verwijderd (p. 16 rapport).
- In het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische waarden (p. 17 rapport).

Op basis van het voorgaande en dan met name de aangehaalde conclusies mag, ondanks het feit dat ter plaatse van het perceel Kerkstraat 65 geen veldonderzoek heeft plaatsgevonden, ter plaatse van het perceel Kerkstraat 65, redelijkerwijs worden aangenomen dat ook voor het perceel Kerkstraat 65 geen archeologische waarden te verwachten zijn. Bij nader inzien is er dan ook geen aanleiding voor het perceel te voorzien in een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”.

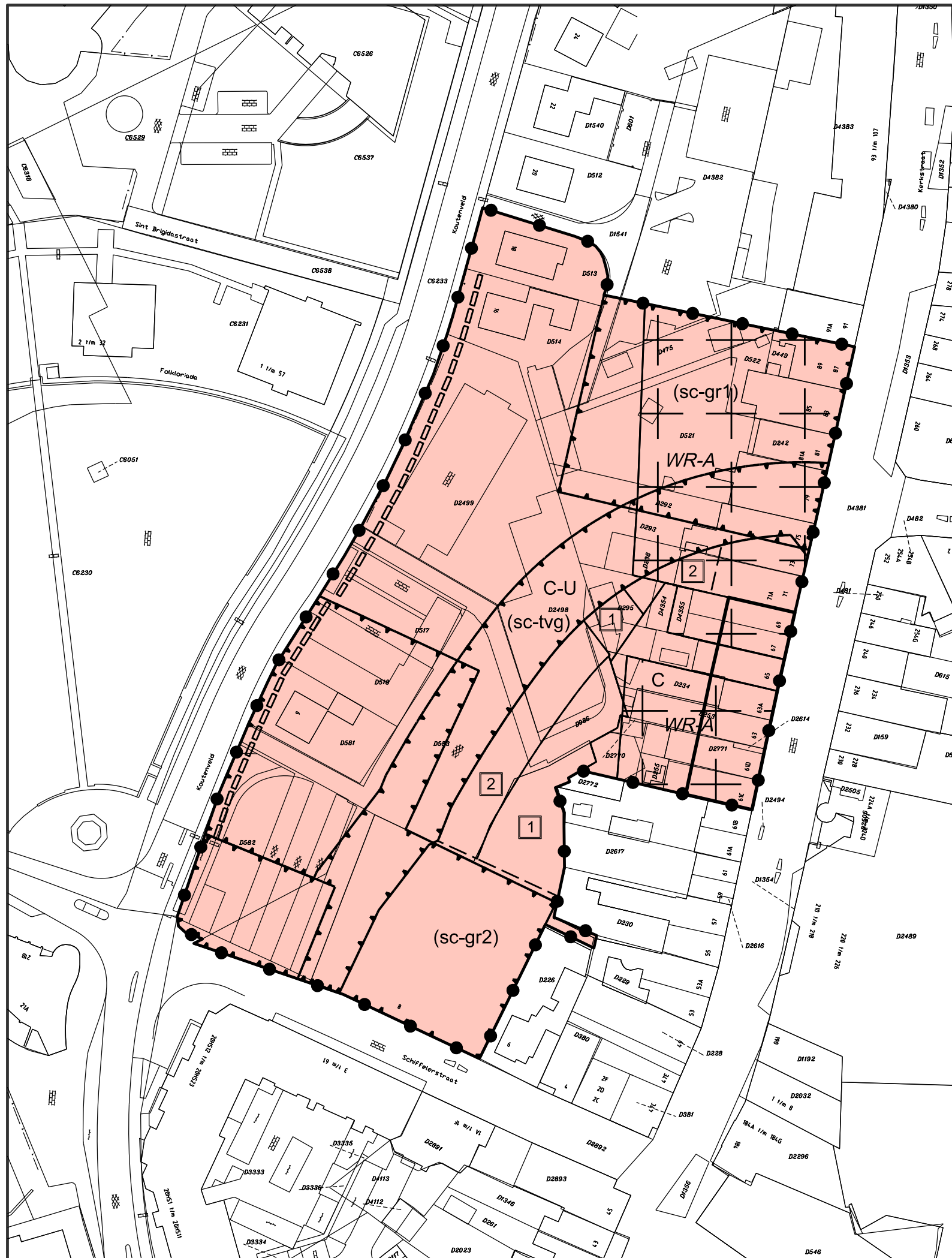
Gezien het voorgaande is aanleiding gezien het perceel “Waarde – Archeologie” niet meer op te nemen voor het perceel Kerkstraat 65.



Vervallen deel dubbelbestemming "Waarde – Archeologie"

Bijlage 1

Concept-verbeelding



LEGENDA

Plangebied



Plangebiedgrens

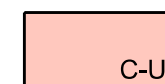
Bestemmingen

enkelbestemmingen



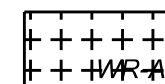
Centrum

uit te werken enkelbestemmingen



Centrum - Uit te werken

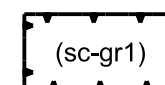
dubbelbestemmingen



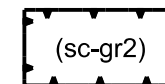
Waarde - Archeologie

Aanduidingen

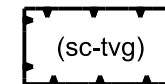
functieaanduidingen



specifieke vorm van centrum - grootschalige retail 1



specifieke vorm van centrum - grootschalige retail 2



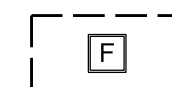
specifieke vorm van centrum - trace voetgangersgebied

bouwvlak



bouwvlak

maatvoeringaanduidingen



maximum aantal bouwlagen

figuren



gevellijn

verklaringen



GBKN- en kadastrale ondergrond

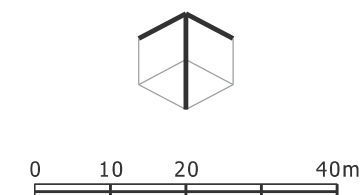
Bestemmingsplan Doorsteek Centrum gemeente Brunssum

imro: NL.IMRO.0899.BpDoorsteekCentrum-VA02
status: Vast te stellen
datum: 12 maart 2013
tekenaar: ILA
formaat: A3 (297 x 420mm)
schaal: 1:1000

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

WWW.TONNAER.NL INFO@TONNAER.NL



TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING

DIGITALE INFORMATIE

PLANOLOGIE EN STEDENBOUW