



**Oplegnotitie Bestemmingsplan Lindeplein e.o.
Registratiekenmerk 458693
Gemeentebblad nr. 2013/99**

Rol van de raad

De raad krijgt dit raadsvoorstel voorgelegd

Context van het raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan "Lindeplein e.o."

Opties van het raadsvoorstel op hoofdlijnen

Bieden planologisch kader voor realisatie nieuwe Brikke Oave, herinvulling van de locatie van de huidige Brikke Oave en de herinrichting van het Lindeplein.

Financiële/personele/juridische gevolgen?

Ja

Is achteraf meetbaar of de doelstellingen gehaald zijn?

Ja

Is er een tijdpad bijgevoegd?

Nee

Zijn er bijlagen bijgevoegd of ter inzage?

Ja, namelijk het vast te stellen bestemmingsplan "Lindeplein", bestaande uit:

- verbeelding (Verseonnummer 461569)
- regels, inclusief bijlage (Verseonnummer 461573)
- toelichting (Verseonnummer 416576)
- bijlagen bij de toelichting (Verseonnummer 461577)

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 10 december 2013
Registratiekenmerk : 458693
Gemeentebld nr. : 2013/99
Dienst/Afdeling : Beleid en strategie
Behandelvoorstelnr. : 458693
Portefeuillehouder : E. Geurts
Onderwerp : Bestemmingsplan Lindeplein e.o.
Raadsverg. d.d. : 21 januari 2014
**Uiterlijke
beslisdatum** : (Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad.

Voorstel/ambtelijk advies

De Raad van de gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2013, dienst/afdeling Beleid en strategie;

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

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Lindeplein e.o.", met nummer NL.IMRO.0899.BpLindepleineo-VA01 vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van ondergrond die is samengesteld uit een uitsnede uit Grootchalige Basiskaart en de Kadastrale Basiskaart d.d. 9 april 2013;
2. de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding tevens in papieren vorm vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Masterplan Brunssum Centrum

Op 11 november 2008 is door uw raad het Masterplan Brunssum Centrum vastgesteld. Dit masterplan verwoordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor het centrum van Brunssum voor de middellange tot lange termijn. Een van de deelgebieden die in het plan is benoemd is de herinrichting c.q. herontwikkeling van het Lindeplein. De algemene doelstelling hiervoor is het creëren van een "woonkamer" voor Brunssum. Aan de gewenste herontwikkeling van dit deelgebied is planologisch invulling gegeven in het geldende bestemmingsplan "Centrum", dat is vastgesteld door uw raad op 24 februari 2010. Een in 2009 opgestarte Europese aanbesteding van de Brikke Oave en het Lindeplein is eind 2011 gestaakt aangezien bleek dat het plan niet (meer) aansloot bij de huidige marktsituatie. Vervolgens is gestart met de ontwikkeling van een alternatief plan.

Programma van Eisen

In het traject tot de ontwikkeling van een alternatief plan zijn een tweetal belangrijke stappen gezet. Allereerst is een projectplan (bestuursopdracht) opgesteld, dat is geaccordeerd door het college van burgemeester en wethouders in februari 2012 en door uw raad op 17 april 2012. Vervolgens is een ruimtelijk Programma van Eisen (PvE) opgesteld, waarin invulling is gegeven aan een tweetal varianten: renovatie of vervangende nieuwbouw van cultureel centrum de Brikke Oave. In uw vergadering van januari 2013 is gekozen voor vervangende nieuwbouw en vervolgens is het ontwerp aanbesteed en gegund aan DMV Architecten.

Hiermee samen hangt de wens om het Lindeplein - mede ingegeven door de gewijzigde inzichten ten aanzien van de situering en uitvoering van de Brikke Oave - opnieuw in te richten. Daarbij verdient met name de beleefbaarheid van het Vijverpark vanaf het Lindeplein de aandacht.

Bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan "Lindeplein e.o." biedt de planologisch-juridische basis voor voornoemde ontwikkelingen. Dit plan heeft reeds als voorontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingekomen, wel zijn 4 reacties ingekomen in het kader van het wettelijk vooroverleg. Deze reacties zijn in een verslag van inspraak en vooroverleg samengevat en van commentaar voorzien. Enkel de reactie van het Waterschap Roer en Overmaas heeft aanleiding gegeven tot een wijziging van het plan. Het voorontwerp-bestemmingsplan is op basis

van deze reacties, de meest recente inzichten ten aanzien van het ontwerp van de Brikke Oave en enkele ambtelijk voorgestelde wijzigingen aangepast tot een ontwerp-bestemmingsplan dat op 1 oktober 2013 door burgemeester en wethouders is vrijgegeven en in de periode 17 oktober 2013 t/m 27 november 2013 ter inzage heeft gelegen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan, wel zijn worden in de toelichting een aantal ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Aangezien de wijzigingen slechts de toelichting op het plan betreffen en niet de regels en/of de verbeelding (tezamen het juridisch deel van het bestemmingsplan) is geen sprake van een gewijzigde vaststelling. Concreet betreffen de wijzigingen in de toelichting een actualisatie van de paragrafen geluid, bodem, luchtkwaliteit en ecologie, naar aanleiding van aanvullende onderzoeken, dan wel een uitbreiding van onderbouwing c.q. motivering.

Probleemstelling/Doelstelling

Aangezien de gewenste nieuwbouw van de Brikke Oave, de beoogde herinvulling van de huidige locatie van de Brikke Oave (tezamen: de westwand) en de beoogde herinrichting van het Lindeplein niet passen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "Centrum", is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Kaderstelling

De kaders 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.

Inhoudelijk worden de kaders gevormd door het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, als beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan, waarbij met name het Masterplan Brunssum Centrum van belang is.

Overwegingen o.a.

Zoals aangegeven onder de kopjes aanleiding/doelstelling en probleemstelling is voor de realisatie van de nieuwe Brikke Oave en de herinrichting van het Lindeplein een aanpassing van het geldende bestemmingsplan nodig. Voor het opstellen van bijgevoegd bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Het Lindeplein moet de 'woonkamer' van Brunssum worden: een bruisende omgeving met een functie als verblijfs-, horeca- en evenementenplein. Het moet een eigentijds en samenhangend stadskwartier worden met een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte. Daarbij is van belang dat het zicht op, de beleefbaarheid van en de relatie met de vijver en het Vijverpark wordt verbeterd. Het plein zelf zal daartoe grotendeels autovrij worden, waarbij concentratie van de - groen te omzoomen - parkeerruimte op de 'kopse kanten' zal plaatsvinden, namelijk aan de zijde van de Vijverlaan en rond het gemeentehuis.

Bij de herinrichting zal moeten worden voorzien in een overbrugging van het abrupte hoogteverschil tussen het Lindeplein en het Vijverpark. Daartoe wordt voorzien in een brede zit- en trappartij die vanaf het Lindeplein toegang verschaft tot het Vijverpark. Centraal op het plein is ruimte voor evenementen.

Op de oever van de vijver, nabij de zit- en trappartij wordt ruimte geboden voor een kleinschalige horecavoorziening, zoals een theehuis c.q. paviljoen met terras.

Voor de nieuwe Brikke Oave gelden als ambities:

- * het vormen van de ontmoetingsplek voor jong en oud, voor individuen en verenigingen, georganiseerd en ongeorganiseerd;
- * de huiskamer voor kunst, cultuur en ontspanning;
- * een huis van en voor verenigingen (thuisbasis);
- * een multifunctioneel zalencentrum;
- * het uitstralen van bedrijvigheid in alle seizoenen;
- * het voorzien in een zogenoemde burgerzaal;
- * het bieden van expositiemogelijkheden;
- * aanvullend medegebruik, waaronder begrepen (zelfstandige) horeca;

Nadat sloop van de huidige Brikke Oave heeft plaatsgevonden zal een andere invulling moeten worden gezocht voor die locatie, aan zowel de zijde van het Lindeplein als de zijde van de Mozartstraat. Daarbij wordt aan zijde van de Mozartstraat gedacht aan woningbouw. Voor de invulling van de westwand van het Lindeplein wordt gedacht aan

woningbouw, maar er wordt ook ruimte geboden voor andere, commerciële functies in de plint van de begane grond zoals (lichte) horeca en aan horeca gerelateerde detailhandel (kookstudio, koffie- en theehuis, etc). Tevens wordt ruimte geboden voor een kleinschalige hotelfunctie. Ook aan de Lindestraat, op het perceel van de onlangs gesloopte woning Lindestraat 1 wordt gedacht aan woningbouw, waarbij rekening dient te worden gehouden met het creëren van een toegang tot de parkeervoorzieningen op het binnenterrein..

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische kaders voor de realisatie van de hiervoor beschreven herinrichting van het Lindeplein en de realisatie van de nieuwe Brikke Oave, conform het daarvoor opgestelde Programma van Eisen.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan verdere uitwerking van de bouwplannen en vervolgens vergunningverlening plaatsvinden voor de nieuwe Brikke Oave. Voor de ontwikkeling van de locatie van de huidige Brikke Oave zal een marktpartij worden gezocht, waarbij moet worden opgemerkt dat de sloop van de huidige Brikke Oave pas kan plaatsvinden wanneer de nieuwe in gebruik kan worden genomen, hetgeen medio 2015 zal zijn. Het moment van start van de herinrichting van het plein is afhankelijk van het moment van toekenning van de benodigde subsidie. Zodra daar duidelijkheid over is, kan een bestek worden opgesteld en kan aanbesteding plaatsvinden.

Raming van de gevolgen in geld en menskracht

Het onderhavige bestemmingsplan behelst de actualisering van het oorspronkelijke deelgebied 8 van het Masterplan Centrum en is nu uitgesplitst in 3 onderdelen:

Opstalinvestering Brikke Oave

In januari 2013 heeft uw raad ingestemd met nieuwbouw van de Brikke Oave, in plaats van renovatie van de bestaande Brikke Oave en daarbij ook ingestemd met de benodigde financiële dekking.

Investering Lindeplein

Bij de behandeling van de keuze tussen nieuwbouw of renovatie van de Brikke Oave (raadsvergadering januari 2013) is ook een geactualiseerde grondexploitatie vastgesteld. Daarbij werd de herinrichting van het Lindeplein uit de grondexploitatie gehaald (hiervoor moest apart financiering gezocht worden). Naast de reeds gereserveerde MIP-gelden is de provincie Limburg benaderd voor een subsidie, welke bestuurlijk is toegezegd;

Grondexploitatie

De grondexploitatie Lindeplein (deelgebied 8) maakt onderdeel uit van het Masterplan Centrum en de insteek van het Masterplan met de deelgebieden is dat tot sommige positieve en negatieve grondexploitaties (in toekomst) met elkaar zullen worden verrekend. Het totale masterplan wordt daarvoor 2x per jaar geactualiseerd (bij de Begroting en de Jaarrekening) en wordt ook nauwlettend door onze accountant gevolgd. Bij een eventueel tekort moet een voorziening worden gevormd (conform de regels van het BBV).

Verdere procedure en momenten van verantwoording

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Vervolgens kunnen uitsluitend belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat ze geen c.q. niet tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij wordt verzocht om een voorlopige voorziening.

Bijlagen

1. het vast te stellen bestemmingsplan "Lindeplein", bestaande uit:

- verbeelding (Verseonnummer 461569)
- regels, inclusief bijlage (Verseonnummer 461573)
- toelichting (Verseonnummer 461576)
- bijlagen bij de toelichting (Verseonnummer 461577)

Het college van burgemeester en wethouders,

burgemeester.

secretaris.

Raadsbesluit

Gemeentebld nr. : 2013/99
Dienst/Afdeling : Beleid en strategie
Registratiekenmerk : 458693

De Raad van de gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2013, dienst/afdeling Beleid en strategie;

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

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Lindeplein e.o.", met nummer NL.IMRO.0899.BpLindepleineo-VA01 vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van ondergrond die is samengesteld uit een uitsnede uit Grootchalige Basiskaart en de Kadastrale Basiskaart d.d. 9 april 2013;
2. de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding tevens in papieren vorm vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

21 JAN. 2014

De Raad voornoemd,

voorzitter:

griffier.