

Oplegnotitie Vaststellen bestemmingsplan "Woningbouw Tritbach"
Registratiekenmerk 596300
Gemeenteblad nr. 2015 nr. 45

Rol van de raad

De raad krijgt dit raadsvoorstel voorgelegd omdat de raad bevoegd is bestemmingsplannen vast te stellen.

Context van het raadsvoorstel

Een korte beschrijving waarom het raadsvoorstel nu aan de raad voorgelegd wordt:

Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de bouw van 4 woningen op de voormalige locatie van Quality Bakers aan de Tritbach. Het project bestond oorspronkelijk uit 69 woningen. Echter ruim 20 woningen zijn nooit gebouwd. Met de bouw van 4 woningen op de oostelijk gelegen kavel wordt het project afgerond. De noordelijker gelegen beoogde bouwkavel wordt als groenvoorziening ingericht.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft de inspraak, het vooroverleg en de formele ontwerpprocedure doorlopen en is nu rijp om door de raad ongewijzigd te worden vastgesteld. Bovendien is onlangs middels de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure tevens een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 1 woning. Uw raad is op de hoogte gesteld van die uitgebreide procedure ten behoeve van deze locatie in het raadsvoorstel omtrent de projectafwijkingbesluiten (besluitvorming: 31 maart 2015).

Opties van het raadsvoorstel op hoofdlijnen

De raad wordt voorgesteld om het ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Financiële/personele/juridische gevolgen? Nihil

Is achteraf meetbaar of de doelstellingen gehaald zijn? Doelstelling van de gemeente is om aan de niet afgebouwde toestand, onverzorgde groenstroken en niet volledig beklinkerde bestrating een einde te maken middels woningbouw. Dit bestemmingsplan is het instrument om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

Is er een tijdpad bijgevoegd? Niet van toepassing. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt het bestemmingsplan nogmaals gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn staat nog maar beperkt beroep open. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan mogelijk ook meteen onherroepelijk indien geen beroep wordt ingesteld.

Zijn er bijlagen bijgevoegd of ter inzage? Ja

1. Ontwerp-bestemmingsplan (zaaknr. 586060)

- Verbeelding (nr. 586265)
- Regels (nr. 586279)
- Parkeernormen (nr. 586278)
- Toelichting (nr. 586338)
- Memo quickscan flora en fauna (nr. 586320)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (nr. 586316)
- Verkennend bodemonderzoek (nr. 586281)
- Nota vooroverleg en inspraak (nr. 586337)
- Verzoek aan Parkstadbestuur m.b.t. compensatiesloop woningbouw (nr. 586329)
- Besluit Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering (nr. 586334)

2. Reacties gedurende ontwerpprocedure

- Positieve reactie provincie d.d. 29 juni 2015 (nr. 587425)

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 25 augustus 2015
Registratiekenmerk : 596300
Gemeenteblad nr. : 2015 nr. 45
Dienst/Afdeling : Beleid en strategie
Behandelvoorstelnr. : 596300
Portefeuillehouder : H. Offermans
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Woningbouw Tritbach"
Raadsverg. d.d. : 29 september 2015
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. 25 augustus 2015, dienst Beleid en Strategie;

gehoord de Commissie Ruimte en Techniek d.d. 15 september 2015;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6.12 lid 1 en lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan "Woningbouw Tritbach", bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting (inclusief bijlagen) en in de ontwerpprocedure ter beschikking gesteld volgens code NL.IMRO.0899.BpTritbach-OW01, ongewijzigd vast te stellen;
2. kennis te nemen van de ingebrachte positieve reactie van de provincie Limburg;
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien met de ontwikkelaar ten behoeve van het wettelijke kostenverhaal een overeenkomst is gesloten.

3. Aanleiding

Medio 2003 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van 69 grondgebonden woningen op het voormalige terrein van Quality Bakers aan de Marebosjesweg. Ruim 20 woningen zijn echter nimmer gebouwd en dit heeft geresulteerd in 2 braakliggende kavels aan de oost- en de noordzijde van het terrein. Bovendien is de straat maar half beklinderd en moeten nog verschillende (civieltechnische) werkzaamheden in het gebied plaatsvinden. De afgelopen jaren zijn diverse nieuwbouwplannen voor deze locatie ingediend, maar dit heeft nimmer geleid tot een concrete aanvraag om een omgevingsvergunning. Bij het vaststellen van de beheersverordening "Woongebied" op 11 september 2013 is aan de braakliggende kavels dan ook een groenbestemming toegekend.

Medio 2014 is de eigenaar van de twee braakliggende kavels, AM B.V. Regio Zuidwest (verder: AM), met het plan gekomen om nog slechts 4 woningen te bouwen op de oostelijk gelegen kavel en de noordelijk gelegen kavel over te dragen aan de gemeente om ter plaatse een groenvoorziening aan te leggen. Alle civieltechnische werkzaamheden zouden dan ook afgerond kunnen worden.

De eigenaar is vervolgens verzocht om de plannen nader uit te werken in de vorm van een voorontwerp-bestemmingsplan aangezien woningbouw ingevolge de beheersverordening ter plaatse niet (meer) is toegestaan. Een en ander heeft geresulteerd in een concept-voorontwerp waarbij de ontwikkelaar de gemeente tevens heeft verzocht om medewerking te verlenen aan de verkoop van een stukje restgroen aan de eigenaar van het perceel aan de Maastrichterstraat 181. Daartegen waren geen bezwaren en dit is vervolgens ook meegenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Het voorontwerp (inclusief alle noodzakelijke onderzoeken) is beoordeeld en vervolgens ter inzage gelegd ten behoeve van vooroverleg (met andere overheidsorganen en nutsbedrijven) en inspraak. Op 9 april 2015 heeft bovendien een bewonersavond plaatsgevonden. Gedurende de terinzagetermijn (vanaf 27 maart t/m 5 mei 2015) zijn 3 vooroverlegreacties ingekomen en 1 inspraakreactie. De vooroverlegreacties van de Brandweer en de provincie waren positief en de aanbevelingen van het Waterschap zijn opgenomen in de regels en toelichting van het bestemmingsplan. De inspraakreactie is uitgebreid beoordeeld en heeft met name geleid tot een nadere uitleg met betrekking tot de gemaakte keuzes.

Vervolgens is een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagetermijn (vanaf 25 juni t/m 5 augustus 2015) zijn geen zienswijzen ingekomen. Slechts de provincie heeft (nogmaals) aangegeven geen bezwaren te hebben ten aanzien van deze planvorming.

Verder heeft gedurende deze termijn de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen voor de bouw van 1 woning op de beoogde bouwkvavel. Aangezien de inwerkingtreding van een bestemmingsplan wat meer tijd kost, is parallel aan de bestemmingsplanprocedure tevens een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen, zodat een vergunning eerder kan worden verleend en desgewenst eerder met de bouw van de woning kan worden aangevangen. U bent van deze mogelijkheid op de hoogte gesteld in het voorstel omtrent de projectafwijkingbesluiten waarover u op 31 maart 2015 heeft beslist. Ook ten aanzien van deze omgevingsvergunningaanvraag zijn gedurende de ontwerpprocedure géén zienswijzen ingediend.

4. Probleemstelling

Na een voorspoedig verlopen ontwerpprocedure is het bestemmingsplan dan ook rijp om te worden vastgesteld.

5. Doelen/beoogd resultaat

a. wat willen we bereiken? Afronding van het woningbouwplan Op d'n Tricht d.m.v. het realiseren van 4 vrije sectorkavels, een nette groenvoorziening op de noordelijk gelegen kavel en afronding van de meer civieltechnische werkzaamheden conform het inrichtingsplan uit 2004 (door AM).

b. wat gaan we ervoor doen?

- **inschakeling Beter buren wenselijk/mogelijk?** In dit kader niet van toepassing, maar misschien wel bij de aanleg van de groenvoorziening.
- **zelf initiatief nemen e/o initiatief burgers/maatschappelijk middelveld/bedrijfsleven bevorderen?** Eigen initiatief van AM. Ten aanzien van de aanleg en beheer van de groenvoorziening op de noordelijk gelegen kavel wordt voorgesteld om dit over te laten aan een buurtinitiatief.

c. hoe meten we of het beoogde resultaat is bereikt?

- **Indicator:** Feitelijke woningbouw
- **Bron:** Vaststelling bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunningen.

6. Kaders

a. algemene beleidskaders (landelijk, provinciaal, lokaal)

Het vaststellen van bestemmingsplannen is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening.

Er zijn regionale afspraken gemaakt omtrent woningbouw in relatie tot de krimp. Parkstad en provincie zijn akkoord gegaan met de sloop van 6 woningen aan de Bouwbergstraat als compensatie voor de bouw van de onderhavige 4 woningen.

b. autonoom beleid/taken in medebewind? Autonoom beleid, met dien verstande dat rekening moet worden gehouden met landelijke, provinciale en regionale beleidskaders.

c. past het voorstel in de strategische visie?

- ja/nee Ja

- toelichting

Het betreft hier een herstructurering in de vorm van afrondende woningbouw, de aanleg van een nette groenvoorziening en het verder uitvoeren van het inrichtingsplan uit 2004. Door het terugbrengen van de woningaantallen en compenserende sloop wordt rekening gehouden met de krimpopgave.

d. relatie met programmabegroting?

- **programma:** 3 "Brunssum een levendige stad"
- **beleidsveld:** Ruimtelijk beleid en volkshuisvesting

7. Argumenten/overwegingen

Gedurende de ontwerpprocedure heeft de provincie bij brief kenbaar gemaakt geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen woningbouw. Gedurende de terinzagetermijn van het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor 1 aangevraagde woning zijn geen zienswijzen ingekomen. Inmiddels is de omgevingsvergunning dan ook verleend en hierdoor kan reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan met de bouw van de woning worden aangevangen.

De verwachting dat de onderhavige planologische maatregel voor vergoeding in aanmerking komende planschade met zich zal brengen wordt gering geacht. Desalniettemin wordt standaard een planschadeverhaalsovereenkomst met de ontwikkelaar afgesloten en dit is gebeurd middels een allonge (aanvulling) op de oorspronkelijke realiseringsovereenkomst van 14 januari 2004. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat het wettelijke kostenverhaal geschiedt door betaling van leges voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

8. Advies

Uw raad wordt voorgesteld als volgt te besluiten:

1. het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan "Woningbouw Tritbach", bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting (inclusief bijlagen) en in de ontwerpprocedure ter beschikking gesteld volgens code NL.IMRO.0899.BpTritbach-OW01, ongewijzigd vast te stellen;
2. kennis te nemen van de ingebrachte positieve reactie van de provincie Limburg;
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien met de ontwikkelaar ten behoeve van het wettelijke kostenverhaal een overeenkomst is gesloten.

a. financiële gevolgen en dekking

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is volledig voor eigen rekening en risico van AM. Dit geldt ook voor eventuele maatregelen die moeten worden genomen in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan. Voor het in procedure brengen van dit bestemmingsplan incasseert de gemeente een legesvergoeding van € 6.038,25. Dit bedrag komt ten gunste van het produkt "Bestemmingsplannen" (produktnr. 810.040). Bovendien is met de ontwikkelaar een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

De enige kosten die voor rekening van de gemeente komen is de overdracht van grond van AM aan de gemeente voor een symbolisch bedrag van € 1,00 (exclusief B.T.W. en kosten koper). Wel dient nog rekening te worden gehouden met de inrichting van de noordelijke kavel. Er wordt bekeken of het mogelijk is de inrichting en het beheer van de aan te leggen groenvoorziening over te laten aan een buurtinitiatief c.q. het wijkteam. Er zijn dus nog geen definitieve afspraken omtrent dit grondstuk gemaakt en er kan dus ook nog geen inschatting worden gegeven van de inrichtingskosten. In ieder geval wordt beoogd om de kosten voor de gemeente minimaal te houden. Te zijner tijd zal een voorstel m.b.t. de inrichting van het gebied aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.

- **dekking (product-/activiteitencode):** Het te betalen symbolische bedrag alsmede de overdrachtskosten komen ten laste van het produkt 830.004 (Grondbedrijf Algemeen: Algemene kosten grondcomplexen) en meer specifiek ten laste van de kostenplaats 433.201 (Koopsonnen

onroerend goed).

- **restantbudget voldoende om resterende verplichtingen te dekken:** ja

b. Risico's?

- **omschrijving risico ('s): financieel/anders t.w.:** Het eventuele risico op planschade is afgewenteld op de initiatiefnemer in de allonge op de overeenkomst van 14 januari 2004. Nu gedurende de ontwerpprocedure geen zienswijzen zijn ingediend en het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld is het risico op beroep bij de Raad van State nihil.

- **omschrijving beheermaatregelen:** N.v.t.

- **gevolgen voor weerstandsvermogen:** N.v.t.

c. Tijdpad/ mijlpalen/ vervolgtraject/ evaluatie

Het bestemmingsplan is in de ontwerpfase digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en tevens analoog ter inzage gelegd bij de Gemeentewinkel en in pdf-vorm op de gemeentelijke website. De raad dient zowel de digitale als de analoge versie vast te stellen. De analoge pdf-versie treft u via Verseon bijgaand aan en voor de digitale versie dient u de website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. Bestemmingsplan "Woningbouw Tritbach" is op te zoeken via NL.IMRO.0899.BpTritbach-OW01.

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld zal de IMRO-code daarop worden aangepast. De digitale naam van het bestemmingsplan is dan als volgt: NL.IMRO.0899.BpTritbach-VA01.

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd en vervolgens wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn).

Gedurende de beroepstermijn kan tegen het raadsbesluit beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdens de ontwerpprocedure een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest binnen de daartoe gestelde termijn een ontvankelijke zienswijze in te dienen;
- belanghebbenden, alleen voor zover het betreft de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking behoudens een eventueel schorsingsverzoek bij de Raad van State.

d. uitvoerende partners intern en extern (werkstructuur)

Het bestemmingsplan is in nauwe samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer tot stand gekomen. Ook de afdeling Vergunningen is in dit proces betrokken.

e. communicatie intern en extern?

- **advies/instemming/informatie OR :** Niet van toepassing

- **persbericht:** De vaststelling van het bestemmingsplan wordt zo spoedig mogelijk na de besluitvorming bekend gemaakt op de gemeentelijke website, in een huis-aan-huis-blad en de Staatscourant.

- **terinzagelegging:** Vanaf de dag na voornoemde publicatie wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn).

- **overig extern:** Niet van toepassing.

10. Bijlagen

1. Ontwerp-bestemmingsplan (zaaknr. 586060)

- Verbeelding (nr. 586265)
- Regels (nr. 586279)
- Parkeernormen (nr. 586278)
- Toelichting (nr. 586338)
- Memo quickscan flora en fauna (nr. 586320)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (nr. 586316)
- Verkennend bodemonderzoek (nr. 586281)
- Nota vooroverleg en inspraak (nr. 586337)
- Verzoek aan Parkstadbestuur m.b.t. compensatiesloop woningbouw (nr. 586329)
- Besluit Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering (nr. 586334)

2. Reacties gedurende ontwerpprocedure

- Positieve reactie provincie d.d. 29 juni 2015 (nr. 587425)

Het college van burgemeester en wethouders,

burgemeester.

secretaris.

Raadsbesluit

Gemeenteblad nr. : 2015 nr. 45
Dienst/Afdeling : Beleid en strategie
Registratiekenmerk : 596300

De Raad van de gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2015, dienst Beleid en Strategie;

gehoord de Commissie Ruimte en Techniek d.d. 15 september 2015;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6.12 lid 1 en lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan "Woningbouw Tritbach", bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting (inclusief bijlagen) en in de ontwerpprocedure ter beschikking gesteld volgens code NL.IMRO.0899.BpTritbach-OW01, ongewijzigd vast te stellen;
2. kennis te nemen van de ingebrachte positieve reactie van de provincie Limburg;
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien met de ontwikkelaar ten behoeve van het wettelijke kostenverhaal een overeenkomst is gesloten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

29 SEP. 2015

De Raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.