

Nota zienswijzen

Aanvraag omgevingsvergunning appartementencomplex (32 zorgwoningen) op de hoek Europalaan / Kennedylaan (Noorderkroon fase II)

Versie: 27 maart 2019 (HL)
Verseonnr.: 895283/895307

Ingekomen reacties:

1. Een van de omwonenden bij brief van 14 maart 2019 (Verseonnr. 890995).
2. Een van de omwonenden bij brief van 19 maart 2019 (Verseonnr. 891629)
3. Provincie Limburg bij mail van 26 maart 2019 (Verseonnr. 894584)

Standpunt gemeente: door mevrouw mr. H.D. Lelieveld van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed (ROV).

Datum: 27 maart 2019

Inleiding

Medio 2016 heeft Stichting Weller Wonen (hierna te noemen: aanvrager) een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de realisering van 20 zorgwoningen in de vorm van een appartementencomplex op de hoek Europalaan / Kennedylaan. Ten behoeve van dit bouwplan is een uitgebreide procedure gevolgd waarbij één zienswijze is ingediend. Daarnaast heeft de gemeenteraad ingestemd met het planvoornemen door te besluiten een verklaring van geen bedenkingen niet nodig te achten.

Net vóór de besluitvorming van deze bouwaanvraag heeft de aanvrager het bouwplan ingetrokken en aangekondigd met een nieuw bouwplan te komen.

Op 25 november 2018 heeft Smeets Bouw B.V. namens aanvrager een nieuwe aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Dit nieuwe bouwplan ziet eveneens op een woon-/zorgcomplex met 5 bouwlagen met nagenoeg dezelfde voetprint / ligging. Het bouwplan heeft ten opzichte van het eerder ingediende bouwplan wel een andere materialisatie en het bouwplan omvat nu 32 zorgwoningen. Bovendien wenst aanvrager minder parkeerplaatsen op te richten, omdat de parkeerplaatsen alleen door zorgverleners en bezoekers worden gebruikt.

In de ter plaatse vigerende beheersverordening “Woongebied” is de locatie bestemd als “Wonen-1”, “Verkeer” en “Groen”. Tevens geldt ter plaatse een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1 zeer hoog”. Binnen deze bestemmingen is niet voorzien in de bouw van een appartementencomplex. Daarnaast worden minder parkeerplaatsen gerealiseerd dan ingevolge de parkeernorm benodigd is.

In het verleden waren op deze locatie twee zogenaamde urban villa’s voorzien als onderdeel van een groter project dat bestond uit in totaal vijf urban villa’s. Drie van deze urban villa’s zijn gebouwd. Voor de overige twee complexen is de vergunning ingetrokken en vervolgens heeft het project even stilgelegen. Omdat niet

bekend was op welke wijze de locatie verder ingevuld zou worden heeft de locatie in de beheersverordening de onderhavige bestemmingen gekregen. Toen de sloop van het Bexhoes aan de orde kwam is deze locatie naar voren gekomen als vervangende locatie.

In vergelijking met de oorspronkelijk beoogde bebouwing heeft dit plan ruimtelijk gezien minder impact op de omgeving en derhalve hebben raad en college besloten medewerking te verlenen aan een afwijking van de beheersverordening.

Afwijking is mogelijk middels een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. Ten behoeve van deze procedure heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Daaruit volgt dat het onderhavige bouwplan een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Op 6 februari 2019 is de terinzagelegging van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en een huis-aan-huis-blad. Vanaf 7 februari t/m 20 maart 2019 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagetermijn is door een tweetal omwonenden (hierna te noemen: reclamanten of reclamant 1 / reclamant 2) een zienswijze ingediend met betrekking tot de ruimtelijke procedure. In deze nota wordt een gemeentelijk standpunt daaromtrent ingenomen.

Daarnaast heeft de provincie bij mail van 26 maart 2019 verklaard dat het plan is beoordeeld op de provinciale belangen en dat zij geen aanleiding zien een zienswijze in te brengen. De mail van de provincie wordt dan ook verder voor kennisgeving aangenomen.

Gemeentelijke standpunt ingediende zienswijzen

Reclamanten hebben een aantal aandachtspunten die hierna door de gemeente nader worden beschouwd.

1. Onterechte afwijking beheersverordening “Woongebied 2^e herziening”

Reclamant 1 stelt dat sprake is van een slechte ruimtelijke ordening nu een klein stukje groenstrook wordt volgebouwd. In de stadsdeelvisie wordt bovendien gesproken van een groene loop naar Brunssum-Noord en Noorderkroon 2 past daar niet in.

Bovendien is vrij recent (in 2013) een beheersverordening vastgesteld en dit impliceert dat ter plaatse geen ontwikkelingen voorzien zijn.

Reactie gemeente

In 2013 is een drietal beheersverordeningen vastgesteld om te kunnen voldoen aan de actualiseringsplicht.

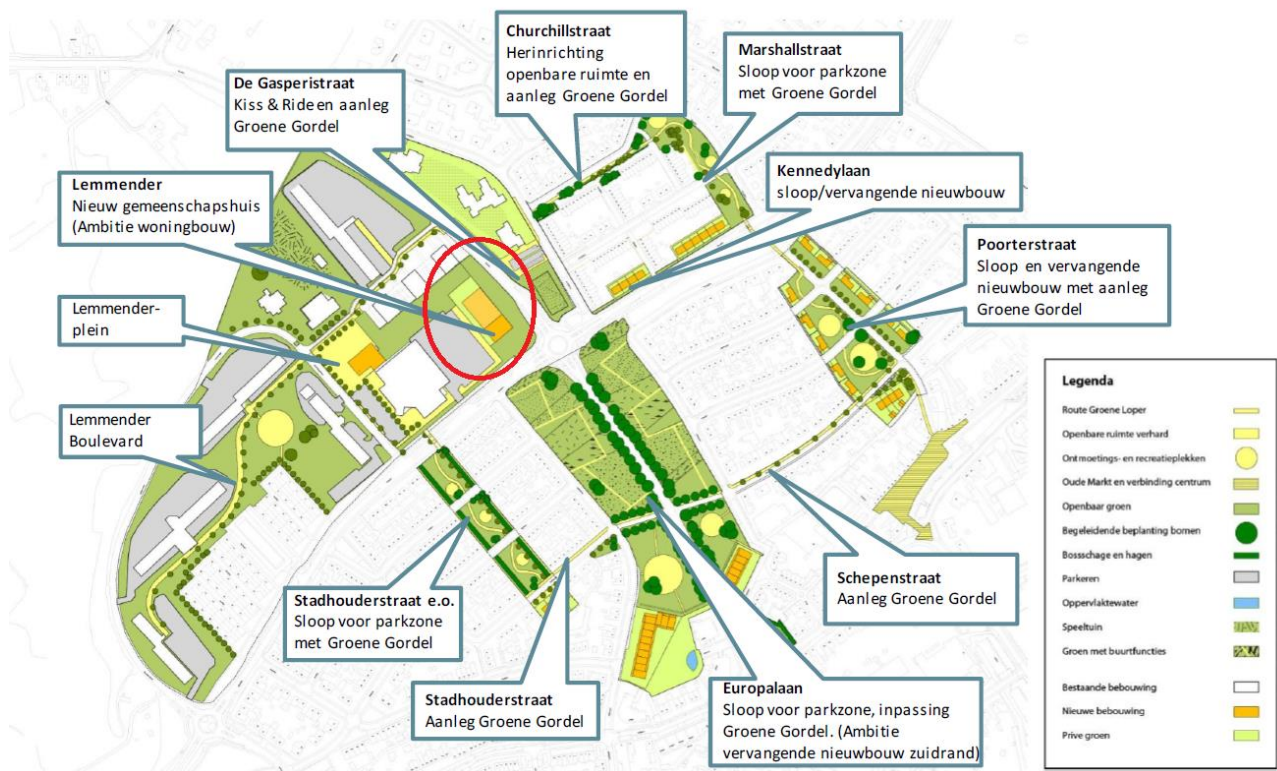
De ontwikkellocaties die binnen de planperiode van de beheersverordening tot uitvoering zullen komen zijn buiten een van de drie beheersverordeningen gelaten.

Brunssum-Noord is toch opgenomen in de beheersverordening, omdat het hier grotendeels beheersgebieden betreft met meer kleinschalige kwaliteitsimpulsen. Een aantal locaties, waaronder het onderhavige grondstuk, is wel voorzien als transformatiegebied, maar de planning is op langere termijn en uitvoering is veelal voorzien na de looptijd van de beheersverordening (ca. 10 jaar).

Voor de onderhavige locatie is derhalve besloten om de woonbestemming, zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan “Woongebieden 2^e herziening”, in stand te houden, zonder daar meteen een directe bouwtitel aan te koppelen, e.e.a. omdat er nog geen sprake was van een concreet plan.

In de Stadsdeelvisie “Brunssum Centrum Noord” die op 11 juni 2013 is vastgesteld, is aan deze locatie een nieuw gemeenschapshuis toegedacht. Echter in deze stadsdeelvisie is ook de ambitie voor woningbouw uitgesproken. Ook daarom is in de op 11 september 2013 vastgestelde beheersverordening een woonbestemming aan de onderhavige locatie toegedacht.

Het onderhavige appartementencomplex gebouw kent een kleiner bebouwd oppervlak dan het beoogde gemeenschapshuis c.q. wooncomplex. In de stadsdeelvisie is het bebouwde oppervlak voorzien tot aan de achtergevelrooilijn van de Albert Heijn (tevens achterste grens van het parkeerterrein. Dat is goed te zien op het navolgende plaatje (p. 87 van de stadsdeelvisie).



Het onderhavige bouwplan ziet op een voetprint van ca. 580 m² dat verder van het appartementencomplex waar reclamanten woonachtig zijn, is gelegen dan het plan dat is opgenomen in de stadsdeelvisie. De bebouwing komt niet verder dan de helft van het complex van het winkelcentrum.

Aan de achterzijde worden parkeerplaatsen gerealiseerd en verder blijft de locatie groen ingericht. Er blijft nota bene meer groen over dan in de stadsdeelvisie wordt voorgesteld. De groenstructuur aan de zijde van de Europalaan zoals thans opgenomen in de beheersverordening blijft ook volledig intact en de in de stadsdeelvisie benoemde groene gordel komt door het onderhavige bouwplan dan ook niet in gevaar.

Een en ander is goed zichtbaar op het navolgende plaatje (nieuwe situatie uit het bouwdoossier).

ingediend een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Wabo niet benodigd is. Dit betekent dat het college dus zonder verdere tussenkomst van de raad een besluit mag nemen.

Omdat het nieuwe bouwplan enigszins is gewijzigd, is het betreffende schetsplan (situatie, plattegronden en gevels) opnieuw voorgelegd aan de raad. Aan de raad is tevens het gewijzigde woningaantal en het gewijzigde aantal parkeerplaatsen medegedeeld. Omdat ten tijde van het opstellen van de raadsstukken nog geen formele aanvraag om een omgevingsvergunning was ingediend is ervoor gekozen om de raad te laten besluiten dat mocht deze formele aanvraag inkomen, dat de raad dan geen verklaring van bedenkingen behoeft af te geven. Deze besluitvorming is met name beoogd om het vergunningenproces niet te veel vertraging op te laten lopen. De raad vergadert immers niet elke maand en de aanlevertermijnen zijn ruim.

Het bouwplan dat nu voorligt wijkt niet af van het eerder aan de raad voorgelegde schetsplan. Bovendien – zoals onder 1. van deze nota al omschreven – heeft de raad bij de vaststelling van de Stadsdeelvisie Brunssum Centrum Noord in 2013 al ingestemd met bebouwing op de onderhavige locatie.

Op 11 december 2018 heeft de gemeenteraad dan ook conform het ingediende voorstel besloten. Dit besluit is bekendgemaakt gelijktijdig met de terinzagelegging van de ontwerpvergunning (uitgebreide procedure) op 6 februari 2019.

3. Visuele hinder

Reclamant 1 verliest het ruime vrije uitzicht dat hij nu vanaf het balkon heeft. Reclamant 2 kan zich niet vinden in de massaliteit van het plan. Reclamant 2 verwacht een inbreuk op zijn privacy en belemmering van zonlicht.

Reactie gemeente

Al vanaf de bouw van de urban villa's waarin reclamant woonachtig is was bekend dat de onderhavige locatie zou worden bebouwd. De exacte invulling was na het vervallen van de 4^e en 5^e urban villa ter plaatse alleen nog niet bekend. In de eerder vastgestelde stadsdeelvisie is mogelijke bebouwing voorzien en ook in de beheersverordening is een woonbestemming opgenomen.

Indien de locatie als park was voorzien dan was in de beheersverordening aan de locatie een bestemming "Groen" toegekend.

Zoals eerder in deze nota vermeld, is de huidig beoogde bebouwing minder ingrijpend dan de eerdere voorziene twee urban villa's of het bouwvlak zoals opgenomen in de stadsdeelvisie. Er blijft nog een ruime buffer over tussen beide appartementencomplexen dat grotendeels ook groen ingericht blijft en waar nog voldoende zonlicht doorheen komt.

4. Alternatieve locaties

Beide reclamanten vragen zich af waarom niet is gekeken naar alternatieve locaties zoals bijvoorbeeld ter hoogte van de Leenheerstraat of Poorterstraat. Reclamant 2 doet daarbij een beroep op artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt dat geen inzicht is gegeven in de vraag of binnen de planperiode met een regionale behoefte aan de mogelijk te maken ontwikkelingen rekening moet worden gehouden en of deze stedelijke ontwikkeling in het licht van de voorwaarden van genoemd artikel kunnen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Feit is dat de onderhavige grond een bepaalde waarde vertegenwoordigt en dat deze locatie hoe dan ook bebouwd zal worden. Juist omdat de locatie omringd wordt door hoogbouw en (winkel)voorzieningen en daardoor een meer verstedelijkte uitstraling heeft, is hogere bebouwing op de onderhavige locatie eerder aan de orde dan ter hoogte van de Poorterstraat of de Leenheerstraat. Daar is vanuit de stadsdeelvisie ook in andersoortige bebouwing voorzien.

Bovendien leent de onderhavige locatie zich juist minder voor grondgebonden woningen met diverse in-/uitritten, vanwege de drukte op zowel de Kennedylaan als de Europalaan. Om een dergelijk plan financieel uitvoerbaar te maken zou ook meer ruimte benodigd zijn en zou de bebouwing dus ook dichter op het appartementencomplex van reclamant komen te liggen.

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is het volgende opgenomen:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Er is in het onderhavige geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is slechts sprake van een verplaatsing van een sterk verouderd wooncomplex. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Daarnaast maak de onderhavige locatie deel uit van het bestaand stedelijk gebied.

5. Uitvoering van het bouwplan

Beide reclamanten stellen dat de witte kleur van de nieuwbouw niet past bij de steenkleur van de 3 bestaande urban villa's waarin reclamanten woonachtig zijn. Beide reclamanten zijn van mening dat de voorgevel van het gebouw aan de zijde van de Kennedylaan niet in dezelfde lijn komt te liggen dan het winkelcentrum. Daarnaast is reclamant 2 van mening dat de uitstekende balkons zijn privacy aantasten.

Reactie gemeente

De lichtere steensoort is als passend binnen de redelijke eisen van welstand beoordeeld. Bovendien is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ervoor gekozen om de bebouwing een stukje terug te leggen vanuit de Kennedylaan, zodat de bebouwing binnen de rooilijn van de naastgelegen Albert Heijn is gelegen. Tussen de weg en het gebouw is dan nog ruimte voor een groeninvulling. Bovendien is ook vanuit het oogpunt van geluid woonbebouwing direct aan de Kennedylaan niet wenselijk.

Voor wat betreft de balkons wordt de inbreuk op de privacy niet groter geacht dan bij inpandige balkons. In beide gevallen had het balkon op (ongeveer) dezelfde plaats gezeten. Een inpandig balkon was niet verderaf van het appartementencomplex van reclamanten gelegen, omdat dan de binnenruimte te klein was geworden.

6. Parkeren

Reclamant 1 stelt dat de parkeervoorziening ook aan de voorzijde zou kunnen worden gelegd. Reclamant 1 vreest namelijk hinder (geluid-, licht- en stankoverlast) door parkerende auto's. Daarnaast verzoekt reclamant 1 om de parkeervakken aaneengesloten te creëren, zoals in het oorspronkelijk plan.

Beide reclamanten vrezen voor overlast van rondhangende jeugd op het nieuwe parkeerterrein, hetgeen al wordt ervaren op de grote parkeerplaats bij het winkelcentrum.

Reclamant 2 vreest verder voor een tekort aan parkeerplaatsen, omdat tevens een afwijking van de parkeernorm wordt verleend.

Reactie gemeente

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is besloten om de parkeervoorziening aan de achterzijde van het complex te leggen. Vlak daarnaast is immers ook de parkeervoorziening van de Albert Heijn gelegen. Overigens hebben de bewoners geen auto en wordt de parkeerplaats alleen gebruikt door personeel / zorgverleners. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen beperkt geacht.

Overlast door rondhangende jeugd wordt nihil geacht. Het betreft hier immers geen openbare parkeerplaats en ook fysiek is de parkeerplaats totaal gescheiden van de openbare parkeerplaats bij het winkelcentrum.

Niet duidelijk is wat reclamant bedoeld met aaneengesloten vakken. Onder het oude plan was ook sprake van 2 rijen. Er werden toen alleen meer parkeerplaatsen gerealiseerd. De oplossing die thans is voorgelegd, levert ons inziens geen extra nadelige gevolgen voor omwonenden op.

Op basis van de ervaringen met het Bexhoes is geconstateerd dat de parkeerplaatsen maar beperkt gebruikt worden. Het is niet wenselijk extra verharding aan te brengen alleen maar om te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Daar kan dan beter wat meer groen voor in de plaats komen. Mocht in de toekomst toch te

weinig parkeergelegenheid zijn dan is er in ieder geval voldoende ruimte om extra parkeerplaatsen aan te leggen.

De parkeerplaats wordt verder groen ingepast. In overleg met bewoners kan eventueel bepaald worden waar de beoogde bomen worden geplant zodat het zicht op de parkeerplaats beperkt is.

7. Hondenuitlaatplaats

Reclamant 1 stelt verder dat de hondenuitlaatplaats relatief dicht bij zijn woning is beoogd. In overleg met het wijkteam zouden geschiktere locaties voorhanden zijn. Ook reclamant 2 vreest dat hij overlast (geblaf) gaat ondervinden van de hondenvoorziening.

Reactie gemeente

De hondenuitlaatplaats wordt verplaatst naast het milieuperron op de parkeerplaats van Albert Heijn op ruime afstand van het appartementencomplex waar reclamant woonachtig is.

8. Aard van de bewoning

Reclamanten stellen beiden vast dat het beoogde appartementencomplex is voorzien voor mensen met een behoorlijke beperking. Niet ondenkbaar is dat deze mensen een ander leefpatroon hebben dan de bestaande bewoners en meer lawaai maken (schreeuwen / harde muziek). Ook wordt gevreesd voor conflictsituaties tussen buurtbewoners en de zorgbehoevenden vanwege verschil in leefpatroon.

Standpunt gemeente

Ons inziens is deze zienswijze ruimtelijk niet relevant, omdat je je burens nu eenmaal niet voor het uitzoeken hebt. Er ontstaan immers ook conflicten tussen mensen met eenzelfde leefpatroon en uit dezelfde leeftijdsklasse.

De nieuwe bewoners betreffen overigens mensen met een bepaald zorgprofiel die op basis van een zorg- en dienstverleningscontract via Radar ter plaatse gehuisvest worden. Radar heeft ruime ervaring met dit soort doelgroepen en het is ook in hun eigen belang dat een prettig woonklimaat ter plaatse is gewaarborgd.

9. Geluidoverlast

Naast het geluid van parkerende auto's en bewoners, vrezen reclamanten ook voor weerkaatsing van omgevingsgeluid door laad- en losactiviteiten bij de Albert Heijn en van parkerende klanten op de grote parkeerplaats.

Reactie gemeente

Gelet op de ligging van de nieuwbouw, de ligging van de bestaande urban villa's, de ligging van de Albert Heijn en de ligging van parkeerplaats verwachten wij dat eventuele reflectie van geluid nihil is. Er is immers

geen sprake van gesloten wanden. Het totale gebied is met name een open ruimte met wat niet al te hoge bebouwing daaromheen.

Mocht het gebouw al enige invloed hebben op het aspect geluid dan zal dit eerder een positief effect voor reclamant hebben aangezien het gebouw mogelijk in meer of mindere mate het geluid van het wegverkeer op de Kennedylaan afschermt.

10. Geluidbelasting woningen

Reclamant 2 stelt dat de voorkeursgrenswaarde geluid van 48 dB wordt overschreden. Hiervoor is geen ontheffing verleend.

Reactie gemeente

Gedurende de terinzagelegging van het eerste plan (vanaf 6 juli t/m 16 augustus 2017) heeft ook het ontwerp-besluit tot het verlenen van de hogere grenswaarden ter inzage gelegen. Gedurende deze terinzagetermijn zijn tegen het ontwerp-besluit tot het verlenen van de hogere waarden geen zienswijzen ingekomen.

Deze hogere waarde zou dan verleend worden gelijktijdig met de verlening van de omgevingsvergunning.

Nu dat betreffende bouwplan is komen te vervallen, is de verlening van hogere waarden opgeschort.

Het huidige bouwplan wijkt op het onderdeel geluid niet af van het voorgaande bouwplan. Dit betekent dat gebruik kan worden gemaakt van de ontwerpprocedure voor de hogere waarden die reeds gevolgd is ten behoeve van het voorgaande bouwplan.

Zodra de omgevingsvergunning voor het onderhavige bouwplan wordt verleend, wordt tevens het besluit voor de hogere waarden genomen.

11. Waardedaling

Beide reclamanten verwachten een waardedaling van hun woning door de onderhavige ontwikkeling.

Reclamant 1 vreest dat hij deze niet (volledig) vergoed krijgt door o.a. het leerstuk 'normaal maatschappelijk risico'. Reclamant 1 is van mening dat het nadeel derhalve zo klein mogelijk moet zijn en dat gezocht zou moeten worden naar alternatieve locaties.

Reactie gemeente

Zoals vermeld waren ter plaatse eerder nog 2 urban villa's voorzien en volgt ook uit de stadsdeelvisie dat ter plaatse bebouwing beoogd was. Ons inziens is er dan ook geen sprake van enige planschade of was deze op zijn minst voorzienbaar.

12. Op verkeerde been gezet door Weller

Reclamant 1 stelt dat hij door Weller verkeerd is voorgelicht. In eerste instantie waren geen ontwikkelingen voorzien en toen reclamant 1 het koopcontract van zijn huidige appartement had ondertekend was er ineens wel sprake van plannen.

Reactie gemeente

De gemeente staat buiten uitlatingen die eventueel door Weller zijn gedaan. Weller stelt overigens dat er altijd sprake is geweest van bebouwing op deze locatie. Wellicht waren de plannen bij aankoop van het appartement door reclamant nog niet concreet genoeg. Desalniettemin volgt ook uit de in 2013 vastgestelde stadsdeelvisie dat op deze locatie bebouwing is voorzien.

13. Naamkeuze “Noorderkroon II”

Reclamant 2 kan zich niet verenigen met de naamkeuze van het beoogde appartementencomplex. Het complex waar reclamant 2 woont heeft de naam “Noorderkroon III” en reclamant 2 verwacht dat dit voor verwarring onder bezoekers en overig publiek zal zorgen.

Reactie gemeente

Omdat dit de tweede fase is van het project Noorderkroon is “Noorderkroon fase II” de werktitel van deze procedure geworden. De naam van het nieuwbouwcomplex is bij de gemeente nog niet bekend.

De gemeente kan zich voorstellen dat een naam als “Noorderkroon II” voor verwarring kan zorgen en heeft dit aan aanvrager medegedeeld. Aanvrager zal met Radar (beoogd gebruiker van het pand) overleggen omtrent een andere naam.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat in voldoende mate rekening is gehouden met de belangen van reclamanten en andere omwonenden.

Er kan dan ook, gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening, medewerking worden verleend aan de bouw van het onderhavige appartementencomplex.