

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 9 november 2020
Registratiekenmerk : 1028811
Gemeentebladnr. : 2020, 94
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Behandelend ambtenaar : E.E.J.P. Aarts-Frehen
Bereikbaar onder : 045-5278474
ellen.aarts@brunssum.nl
Behandelvoorstelnr. : 1028811
Portefeuillehouder : J.M.V.L. Mertens
Raadsverg. d.d. : 15 december 2020
Uiterlijke datum : (Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad,

1. Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor bouw 27 woningen Poorterstraat

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Woningstichting Weller is voornemens om 12 eenlaagse, 4 tweelaagse levensloopbestendige woningen en 11 eengezinswoningen te realiseren aan de Poorterstraat. De grond is eigendom van Weller.

Op 27 mei 2019 heeft het college zich bereid verklaard in principe medewerking aan deze ontwikkeling. Woningstichting Weller heeft daarom een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van deze 27 woningen aan de Poorterstraat.

Het bouwplan past niet binnen de kaders zoals bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' (vastgesteld op 14 april 2015) die stelt. De bestemming van de gronden is "Wonen 1- bouwaanduiding gestapeld", "Groen" en "Tuin". Tevens is de Waarde "Archeologie 2" van toepassing. De aldaar geldende wijzigingsbevoegdheid is niet toereikend om 27 extra woningen toe te voegen. Deze laat slechts 26 woningen toe.

Zowel binnen de afwijkingmogelijkheden van het bestemmingsplan als met de kruimelgevallenregeling (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo) zijn er geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan dit bouwplan.

Om het woningbouwproject te realiseren is derhalve een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

b. Huidige situatie/probleemstelling

Het college is bevoegd gezag voor de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) is bij de toepassing van voormelde uitgebreide procedure echter tevens een verklaring van geen bedenkingen van uw raad benodigd.

Uw raad heeft op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor op 14 april 2015 besloten dat voor bepaalde categorieën van gevallen een dergelijke verklaring niet nodig is. De betreffende lijst van gevallen gaat uit van een maximum van 10 nieuw op te

richten woningen.

Ten behoeve van de onderhavige 27 woningen dient dus een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven, voordat het proces om te komen tot vergunningverlening kan worden opgestart. In dit voorstel verzoeken wij u deze af te geven.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken

Het opstarten van de procedure om te komen tot een vergunningverlening. Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is hierin een eerste stap.

b. Kaders

Artikel 2.12 lid 1 sub 3 onder a Wabo (uitgebreide afwijkingsprocedure van bestemmingsplan)

Artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor (verklaring van geen bedenkingen)

Artikel 6.12 Wro

Bestemmingsplan Veegplan Centrum

c. Argumenten en overwegingen

Planologisch mogelijk om medewerking te verlenen aan project.

Het projectgebied is gelegen aan beide zijden van de Poorterstraat te Brunssum. De gronden zijn inmiddels vrijgemaakt van bebouwing. 92 woningen (appartementen) zijn gesloopt en zullen worden vervangen door 27 nieuw te realiseren grondgebonden woningen. Hiervan hebben 12 woningen een 'zorglabel'.

Weller heeft in 2019 met de gemeente Brunssum prestatieafspraken gemaakt, waarin voornoemde sloop en nieuwbouw zijn opgenomen. Door dit nieuwbouwplan wordt tegemoetgekomen aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg en de Structuurvisie Brunssum 2009, de zogenaamde "krimpopgave".

Omdat 12 woningen voorzien zijn van een 'zorglabel' en nog eens 4 woningen levensloopbestendig worden gebouwd, voldoet het plan ook aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Aan de daarbij geldende compensatieverplichting wordt voldaan: de woningen met een 'zorglabel' hoeven niet te worden gecompenseerd. De overige woningen zijn verdisconteerd in de genoemde prestatieafspraken.

Gelet hierop is er planologisch gezien ruimte om medewerking te verlenen aan het plan.

Omdat er een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure moet worden gevolgd om het project mogelijk te maken, dient de aanvraag om een omgevingsvergunning te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing ziet op een beschrijving van de van toepassing zijnde beleidskaders en sectorale aspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie, externe veiligheid en de watertoets. Ook moet de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid worden aangetoond. De door Weller aangeleverde onderbouwing is ambtelijk akkoord bevonden.

Als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft, kan gestart worden met de formele vergunningenprocedure (via de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Kostenverhaal

Op grond van 6.12 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan op te stellen indien het een project als het onderhavige mogelijk wil maken. Op deze verplichting geldt een uitzondering indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is met Weller overeengekomen dat een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt opgesteld. Deze overeenkomst ziet erop dat bijvoorbeeld een eventuele planschadevergoeding voor rekening van Weller komt en niet voor de gemeente. Ook kunnen bijvoorbeeld civieltechnische kosten (voor zover aan de orde) hierin worden meegenomen of bijvoorbeeld kosten voor het groenonderhoud. De overeenkomst zal separaat aan het college ter besluitvorming worden

voorgelegd (artikel 160 lid 1 sub d Gemeentewet).

Procesverloop

Als uw raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, kan een besluit op de ontwerp-beschikking worden genomen. Deze wordt, samen met de verklaring van geen bedenkingen, 6 weken ter inzage gelegd en eenieder kan hiertegen zienswijzen indienen. Na de zienswijzentermijn kan het definitieve besluit worden genomen. Na definitieve besluitvorming staat er voor belanghebbenden nog beroep open bij de rechtbank en evt. hoger beroep bij de Raad van State.

Parallel zal met Weller de anterieure overeenkomst worden opgesteld en aan het college worden voorgelegd.

d. Opties en keuze

Uw raad heeft de optie om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit heeft als consequentie dat het formele vergunningenproces niet kan worden opgestart. De aanvraag om omgevingsvergunning zal dan moeten worden geweigerd en de woningen kunnen dan niet worden gebouwd. Gelet op de prestatieafspraken die tussen Weller en de gemeente zijn gemaakt, is dit geen wenselijk alternatief.

4. Bijlagen

1. De ruimtelijke onderbouwing (inclusief situatietekening op p. 12 met voorstelling hoe het gaat worden);
2. Aanvraagformulier;
3. Besluitvorming 14 april 2015 omtrent de verklaring van geen bedenkingen door de raad ingeval de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure wordt toegepast (nr. 546401).

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebld nr. : 2020, 94
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 1028811

Raadsbesluit:

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebldnummer 2020/94;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2020, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

gelet op het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, artikel 2.27 Wabo, artikel 6.5 lid 1 Bor en artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro;

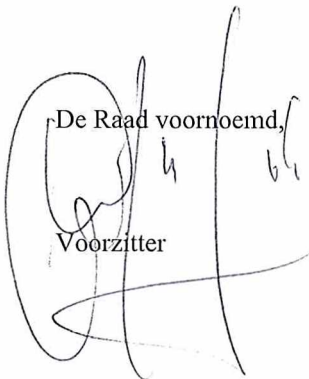
Besluit:

1. Kennis te nemen van het bouwplan tot het oprichten van 27 woningen op de locatie Poorterstraat via het aanvraagformulier;
2. Een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het onder 1. genoemde bouwplan af te geven in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, gelet op het gemotiveerde in de ruimtelijke onderbouwing;
3. Kennis te nemen van het feit dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien er een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer zal worden gesloten, die separaat aan het college ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

15 DEC. 2020

De Raad voornoemd,
Voorzitter



griffier

