

Artikel 6.18 Bor juncto 3.1.1 Bro
vooroverleg omgevingsvergunning "Toevoegen 1 woning Raadhuisstraat 28", hierna te noemen 'de vergunning'.

Geacht College,

De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van de vergunning geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in de vergunning onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

Dit plan is afgestemd in de regio en toegevoegd aan de woningmarktprogrammering.
In de ruimtelijke onderbouwing bovenaan pagina 17 is de volgende tekst opgenomen:

Gelet op de in het voorgaande besproken criteria kan worden aangegeven dat aan criterium 1 niet wordt voldaan. Op basis van deze beleidsregel zou derhalve compensatie moeten plaatsvinden. Echter, omdat de bouw van deze woning al een bestaand plan was, hoeft voor deze woning alsnog geen compensatie plaats te vinden.

Deze tekst is echter niet correct. Dit plan is in november 2020 al toegevoegd aan de woningmarktprogrammering. Op dat moment was de beleidsregel "ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" nog niet vastgesteld in het BO wonen Zuid-Limburg en vervolgens de gemeenteraden. Er werd toen afgesproken dat een financiële compensatie aan de orde was conform beleidsafpraak VI uit de structuurvisie wonen Zuid-Limburg.

Op 1 april 2021 heeft de gemeente Brunssum dit plan opnieuw voorgelegd aan de regio met daarbij het verzoek om de financiële compensatie, omdat deze nog niet was vastgelegd in een overeenkomst, te schrappen. Dit beleidsregel "ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" was namelijk inmiddels vastgesteld en na toetsing van dit plan aan deze beleidsregel werd geconstateerd dat er aan criterium 1 en 2 (uit de hiervoor genoemde beleidsregel) wordt voldaan. Het plan kent wel degelijk een maatschappelijke meerwaarde (zie bijgevoegde bijlagen). Criterium 3 betreft de regionale afstemming.

Dit maakt dat de tekst die nu is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing niet correct is. Wij verzoeken u dit aan te passen.

drs. H.J.J.G. Simons
clustermanager Ruimte

provincie limburg



Reacties vooroverleg

**Aanvraag omgevingsvergunning 1 levensloopbestendige woning
Raadhuisstraat 28**

Versie: 22 maart 2022 (EA)
Djumanr. 2006326/2023542

Ingekomen reacties:

1. Brandweer Zuid-Limburg bij mail van 14 oktober 2021 (Djumanr. 2020820).
2. Provincie Limburg bij mail van 26 januari 2022 (Djumanr. 2020568).
3. Waterschap Limburg bij mail van 26 januari 2022 (Djumanr. 2013731).

Standpunt gemeente: afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed (ROV).

Datum: 22 maart 2022

Inleiding

Op 6 september 2021 heeft Kültter Projectmanagement en Ontwikkeling, Zandweg 103, 6418 PA te Heerlen een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de realisering van een levensloopbestendige woning gelegen aan de Raadhuisstraat 28 en voor het aanleggen van een in- en uitrit.

Onderhavig perceel ligt binnen bestemmingsplan “Veegplan Centrum” en heeft de bestemming “Gemengd”.

Op grond van dit bestemmingsplan is het toevoegen van een nieuwe woning niet toegestaan.

Ook voldoet de aanvraag niet aan de eis dat de woning binnen het bouwvlak moet worden gebouwd en dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bij vrijstaande gebouwen aan twee zijden minimaal 3 meter dient te zijn. Ter plaatse van de gewenste ontwikkeling is geen bouwvlak aanwezig. Tevens wordt er aan één zijde slechts 1,96 meter vrijgehouden, een overschrijding van 1,04 meter ten opzichte van het bepaalde.

Om het woningbouwproject te realiseren is derhalve een omgevingsvergunning (middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure) nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan (ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c jo 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo).

Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Daaruit volgt dat het onderhavige bouwplan een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

De gemeenteraad heeft geen verklaring van geen bedenkingen hoeven af te geven omdat de aanvraag voldoet aan de criteria zoals de raad die bij besluit van 14 april 2015 heeft vastgelegd in een lijst met initiatieven waarbij vooraf geen verklaring aan de raad hoeft te worden gevraagd. De raad is wel geïnformeerd met een raadsinformatiebrief d.d. 21 december 2021.

Nadat de publicatie heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Consumentenwijzer, is de ontwerpvergunning (inclusief de ruimtelijke onderbouwing) voor eenieder te inzage gelegd vanaf 18 januari tot en met 28 februari 2022.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel zijn er 3 reacties ontvangen van de Brandweer Zuid-Limburg, de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

De brandweer Zuid-Limburg heeft bij mail van 14 oktober 2021 aangegeven geen opmerkingen te hebben over de ruimtelijke onderbouwing. Voor wat betreft de brandveiligheid zijn de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid geregeld.

De provincie heeft bij mail van 26 januari 2022 verklaard dat het plan is beoordeeld op de provinciale belangen en dat het plan akkoord is. Wel dient de passage omtrent de “beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021” tekstueel te worden aangepast. De opmerking van de provincie is tekstueel in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt (p. 17).

Waterschap Limburg geeft in zijn mail van 26 januari 2022 aan, dat volgens de normering van de gemeente voor de dimensionering van de hemelwatervoorziening 50mm per m2 wordt gevolgd. Hoewel dit een plan betreft met geen grote waterhuishoudkundige gevolgen adviseert het waterschap toch om zo veel mogelijk richting de 80 mm per m2 te gaan.

De norm van het waterschap om richting de 80 mm per m2 te gaan, is bedoeld voor situaties waarin hemelwater naar oppervlaktewater wordt afgevoerd. In dat geval is het waterschap beslisbevoegd. In dit geval wordt niet op een oppervlaktewater geloosd maar op een eigen berging. Daarom is het college bevoegd om af te wijken van de norm van het waterschap en wordt de gemeentelijke norm van 50 mm per m2 gehanteerd, die ook in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Het advies van het waterschap om ook in dit geval 80 mm per m2 aan te houden, is daarom als kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Gelet op de aard van de opmerkingen de provincie en het waterschap, is het college van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing van het initiatief. Er kan dan ook medewerking worden verleend aan het onderhavige bouwplan.