

## Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 8 april 2025
Zaaknummer	: 202434320
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder	: 045-5278555
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 3 juni 2025
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

## Aan de raad,

### 1. Onderwerp

Vaststelling TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a Kloosterpark

### 2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

#### a. Aanleiding

Het TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark' heeft betrekking op de realisatie van in totaal 26 woningen en is gelegen tussen de Kloosterstraat, de Dorpstraat en zwembad de Bronspot, waar voorheen basisschool "De Opstap" was gevestigd welke in 2017-2018 is gesloopt.

Het voornemen is dat KASPRO B.V. de gronden koopt van de gemeente en de ontwikkeling realiseert. U bent hier per brief d.d. 19 december 2023 over geïnformeerd.

De regels die op grond van het huidige Omgevingsplan voor de locatie gelden, laten deze ontwikkeling niet toe. Een wijziging van het Omgevingsplan is derhalve noodzakelijk.

#### b. Huidige situatie/probleemstelling

In het bestemmingsplan "Centrum" is aan het perceel de bestemming 'Gemengd – 2' toegekend. De aan die bestemming verbonden regels zijn herzien met de vaststelling van de bestemmingsplannen "Centrum – 1<sup>e</sup> herziening" en het "Paraplubestemmingsplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren". Het bouwen en in gebruik nemen van nieuwe woningen is op basis van de geldende planregels niet toegestaan. Gelet hierop dient ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling het Omgevingsplan te worden gewijzigd, voorzien van een goede motivering ter zake een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het college heeft op 26 november 2024 ingestemd met het ontwerp TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark'. Dit plan heeft, voorzien van diverse uitgevoerde onderzoeken, van 16 december 2024 tot en met 27 januari 2025 ter inzage gelegen. Uw raad is hierover per brief d.d. 26 november 2024 over geïnformeerd. Tegen het plan zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in het document 'Zienswijzennota en Nota van wijzigingen' van antwoord voorzien. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen voorzien. De volgende stap is dat wij uw raad voorstellen om het Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

### 3. Gewenste situatie (WAT?)

#### a. Wat willen we bereiken?

Het vaststellen van een wijziging van het Omgevingsplan door in te stemmen met het TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark'.

#### b. Kaders

1. eerdere besluitvorming

- 19 december 2023: RIB waarin de raad is geïnformeerd over het feit dat een partij is gevonden om de locatie te ontwikkelen conform het programma van eisen zoals dat in het kader van de aanbestedingsprocedure is opgesteld (nr. 202371083).
- 26 november 2024: Collegebesluit instemming met ontwerp TAM-Omgevingsplan en ontwerp omgevingsvergunning (nr. 202470947).
- 26 november 2024: RIB waarin de raad is geïnformeerd over de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling en de daarvoor benodigde wijziging van het Omgevingsplan. Daarin is aangegeven dat het plan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd (nr. 202472661).

2. traject tot dusverre:

- Er is een aanbestedingsprocedure gestart om een partij te vinden die de braakliggende gronden zou willen ontwikkelen. Die procedure heeft geleid tot een koop- en ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelende partij. De gronden worden pas geleverd nadat zowel de wijziging van het Omgevingsplan als de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn geworden.
- Initiatiefnemer heeft contact gezocht met bewoners en VvE's van omliggende woningen en woongebouwen en exploitanten van omliggende voorzieningen. In de daaropvolgende gesprekken is het plan toegelicht en is de mogelijkheid geboden aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het plan te benoemen. Vervolgens is ook een informatiebijeenkomst georganiseerd op 14 maart 2024. Ook daar is het plan toegelicht en met de aanwezigen besproken en is gelegenheid geboden om na aanmelding via nieuwsbrieven geïnformeerd te blijven over de ontwikkeling. Op basis van door de tijdens voornoemde gesprekken en bijeenkomsten benoemde aandachtspunten heeft een optimalisatie van het plan plaatsgevonden.
- Op 26 november 2024 heeft het college ingestemd met het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan. Dit ontwerp heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder gelegenheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

- Conform artikel 16.30 Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.
- De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen en wijzigen van het Omgevingsplan (artikel 2.4 Omgevingswet). In de motivering, behorende bij de wijziging van het Omgevingsplan, wordt uitvoerig ingegaan op het juridische kader.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

- Omgevingswet;
- Omgevingsplan gemeente Brunssum, inclusief de bruidsschat;
- Coördinatieverordening Omgevingsrecht Brunssum 2024;
- Gemeentelijke Structuurvisie 2009;
- De notitie ruim baan voor woningbouw uit 2021;
- Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022;
- Het woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 – 2032 door Stec Groep aan regio Parkstad Limburg van 28 januari 2022 en de geactualiseerde versie 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 – 2034' van 6 januari 2025;
- Centrumvisie Brunssum 2018 en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma 2020-2026;

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?

Het plan past binnen het coalitieprogramma en draagt bij aan realiseren van passende en betaalbare woonruimte voor iedereen, als onderdeel van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Het project is in de uitvoeringsagenda opgenomen.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van voorliggend TAM-Omgevingsplan en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken zijn gedekt op het taakveld XT-81, product 820042 Kloosterstraat Masterplan Centrum.

Het plangebied is in eigendom van de gemeente Brunssum. Het kostenverhaal is verzekerd, door een koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten met de ontwikkelaar KASPRO B.V. De exploitatiekosten zijn verdisconteerd in de verkoopprijs.

c. Argumenten en overwegingen

Ontwikkeling

Woonbebouwing

Het appartementencomplex zal bestaan uit 4 bouwlagen en zal 15 appartementen omvatten. Het betreft koopappartementen onder de zogenoemde NHG-grens. De entree is voorzien aan de zuidzijde. Op de begane grond zijn drie appartementen voorzien, naast de entree, diverse technische voorzieningen en een berging voor onder meer fietsen. Op de verdiepingen zijn per verdieping 4 appartementen voorzien.

De 5 patiowoningen worden centraal binnen het plangebied voorzien, worden aaneengesloten gebouwd en zijn allen georiënteerd richting het oosten. De voorzijde van de woning is bereikbaar via een looppad en aan de achterzijde zijn de woningen c.q. tuinen ook toegankelijk vanaf de weg c.q. de daar gesitueerde parkeervoorzieningen. De woningen beschikken over een volledig programma op de begane grond: naast woonkamer en keuken ook een badkamer en slaapkamer. Op de eerste verdieping is een extra slaapkamer of andere ruimte in te richten.

Langs de perceelsgrens aan de achterzijde zal worden voorzien in een uniforme erfafscheiding, wat naast de ruimtelijke kwaliteit ook het zicht vanuit de omgeving in de tuinen en woningen beperkt, net als het zicht vanuit de woning en de tuin richting het naastgelegen appartementencomplex.

In het zuidelijke deel van het plangebied zullen een zestal aaneengesloten rijwoningen worden gerealiseerd, die bestaan uit (maximaal) twee bouwlagen en zullen worden voorzien van een kap. De woningen worden allen georiënteerd richting het noorden. De voorzijde van de woningen is bereikbaar via een pad aan de voorzijde. Ook aan de achterzijde zijn de woningen via de tuinen ook bereikbaar vanaf de weg.

Openbare ruimte

De gronden rondom de woonpercelen worden ingericht met groenvoorzieningen en voor verkeers- en verblijfsdoeleinden. Er zal worden voorzien in één erfontsluitingsweg voor - in ieder geval voor motorvoertuigen - eenrichtingsverkeer. De inrit vanaf de Kloosterstraat bevindt zich in de zuidelijk deel van de planlocatie, achterlangs de rijwoningen. De weg loopt vervolgens achterlangs de patiowoningen en buigt ten noorden van de patiowoningen, maar ten zuiden van het appartementencomplex, weer af richting Kloosterstraat. Ten westen van het appartementencomplex is voorzien in een doodlopende weg die dient ter ontsluiting van de daar voorziene parkeerplaatsen. Dit deel van de weg is daarom geen eenrichtingsverkeer, maar heeft geen functie voor doorgaand verkeer.

Parkeervoorzieningen zijn voorzien zowel in de vorm van langsparkeren als haaksparkeren en voorzien ter hoogte van zowel de rijwoningen, patiowoningen als het appartementencomplex.

De resterende ruimte, en dat is een aanzienlijk aandeel van de oppervlakte, zal worden ingericht met groen en voorzieningen ten behoeve van waterberging. Waar mogelijk blijven bestaand opgaand groen en bestaande bomen behouden.

#### Planologisch proces

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Brunssum nodig om het voorgaande planologisch mogelijk te maken. Per voornoemde datum zijn de voor deze locatie geldende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, dat naast alle geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente bestaat uit een set regels die door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente door middel van de zogenoemde 'bruidsschat', als opgenomen in hoofdstuk 22 van dit Omgevingsplan. Deze ruimtelijke plannen en de bruidsschat vormen samen het zogenoemde 'tijdelijke deel' van het Omgevingsplan. Uiterlijk op 1 januari 2032 dient het tijdelijke deel te zijn omgezet in een definitief Omgevingsplan dat voldoet aan de Omgevingswet en aanvullende wet- en regelgeving.

Vooruitlopend op deze transitie kan aan concrete ontwikkelingen medewerking worden verleend door het Omgevingsplan voor de ontwikkellocatie te wijzigen.

Deze wijziging van het Omgevingsplan voorziet in een gehele vervanging van de voor de projectlocatie geldende bestemmingsplannen die onderdeel zijn van voornoemd tijdelijke deel van het Omgevingsplan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 22.5 van de Omgevingswet.

Voor de wijziging van het Omgevingsplan gelden digitale eisen (STOP/TPOD) die ten tijde van het opstellen van onderhavig wijzigingsplan nog niet stabiel waren. Derhalve is ervoor gekozen om gebruik te maken van de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan (beschikbaar tot uiterlijk 31 december 2025). In het kort betekent dit dat het plan is opgebouwd conform de IMRO-standaard zoals deze werd gebruikt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het TAM-Omgevingsplan is in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Brunssum toegevoegd onder hoofdstuk 22a. Het plan wordt via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld en is daarmee ook zichtbaar op het Omgevingsloket. Inhoudelijk voldoet het plan volledig aan de wet- en regelgeving met betrekking tot de nieuwe Omgevingswet.

#### Planologische afweging: evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan is een motivering opgesteld (voorheen: toelichting). Deze motivering gaat in op de vraag of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze afweging is te vergelijken met de voorheen geldende eis dat sprake moest zijn van een "goede ruimtelijke ordening". De huidige ETFAL-motivering heeft echter een breder bereik dan deze "goede ruimtelijke ordening".

Door dit nieuwbouwplan wordt tegemoetgekomen aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, de Structuurvisie Brunssum 2009 en de Centrumvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma. Het plan voldoet ook aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, omdat het voorziet in een herontwikkeling van een locatie die nu braak ligt en omdat er kwalitatief goede woningen worden gerealiseerd waar dringend behoefte aan is.

De motivering gaat verder in 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 motivering zoals deze nu voorligt is ambtelijk akkoord bevonden.

Gelet op het bovenstaande is ervanuit ruimtelijk/planologisch oogpunt geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het initiatief.

#### Toepassing coördinatie regeling

Het wijzigen van het Omgevingsplan is niet voldoende om de woningen te kunnen realiseren. Daarvoor is het verlenen van een omgevingsvergunning, om de activiteit “bouwen” toe te staan, ook noodzakelijk. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn het planologisch spoor en het technisch spoor voor wat betreft de vergunningverlening niet meer onderdeel van een en dezelfde vergunning. Voor wat betreft het technische spoor zal voor de appartementen een “technische” vergunning worden aangevraagd en beoordeeld. De grondgebonden woningen zijn meldingsplichtig en dat loopt via de kwaliteitsborger. Voor het planologische spoor dient wel een omgevingsvergunning te worden verleend.

Ons college heeft bij besluit d.d. 26 november 2024 besloten de door uw raad vastgestelde coördinatieverordening in dit geval van toepassing te verklaren. Dit betekent dat de procedure tot vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan tegelijkertijd met de procedure om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen wordt doorlopen.

Toepassing van de coördinatie regeling heeft het voordeel dat er een tempoversnelling in het proces plaatsvindt, maar ook dat er een duidelijk beeld bestaat over de voorgenomen ontwikkeling, omdat de besluiten in samenhang met elkaar worden gezien.

Ons college is bevoegd om een besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te nemen. Uw raad is bevoegd om het TAM-Omgevingsplan vast te stellen. Pas nadat uw raad heeft besloten tot vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan, wordt de omgevingsvergunning verleend.

Concreet betekent dit dat beide besluiten (wijziging Omgevingsplan en de omgevingsvergunning) gelijktijdig ter inzage zijn gelegd waarbij de mogelijkheid voor een ieder is geboden om tegen de besluiten een zienswijze in te dienen. Na vaststelling door uw raad van de wijziging van het Omgevingsplan en verlening van de omgevingsvergunning door ons college, volgt er beroep in 1 instantie bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarbij beide besluiten worden aangemerkt als 1 besluit.

Voor het Omgevingsplan betekent dit geen wijziging ten opzichte van het reguliere proces, maar voor de omgevingsvergunning betekent dit een besparing van een bezwaar en beroepsfase, omdat ook tegen de omgevingsvergunning slechts 1 maal in beroep kan worden opgekomen.

Volledigheidshalve merken wij op dat, nu uw raad niet bevoegd is om een besluit te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning, wij hier verder in dit voorstel ook niet op ingaan.

#### Zienswijzen

Na het bekendmaken van de ontwerpbesluiten omtrent de wijziging van het Omgevingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning, bestond de mogelijkheid voor eenieder om tegen beide besluiten van 16 december 2024 tot en met 27 januari 2025 een zienswijze in te dienen. Er zijn 3 zienswijzen tegen het TAM-Omgevingsplan ontvangen. Deze zienswijzen leiden niet tot een aanpassing daarvan. Wij verwijzen naar de bijgevoegde zienswijzennota waarin de zienswijzen van antwoord zijn voorzien. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.

#### Ambtshalve wijziging

Voorgesteld wordt om het plan gewijzigd vast te stellen. Dit betreft een drietal marginale wijzigingen die zijn opgenomen in onderdeel 5 van de zienswijzennota.

Na de zienswijzenperiode is gebleken dat de opstelplaats voor de afvalcontainer in de verbeelding iets ruimer dient te worden ingetekend, om straks bij de daadwerkelijke realisering van de ontwikkeling wat meer ruimte te hebben om de container goed te kunnen plaatsen, afhankelijk van de precieze locatie van de bebouwing. De verbeelding van het TAM-Omgevingsplan dient op dit punt ambtshalve te worden gewijzigd. Daarnaast wordt

een kleine verschrijving in artikel 1 van de regels hersteld. Tenslotte wordt het op 6 januari 2025 vastgestelde 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 – 2034' opgenomen in de motivering.

De wijziging van het Omgevingsplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan daarom worden vastgesteld.

d. Opties en keuze

Wanneer het TAM-Omgevingsplan niet wordt vastgesteld dan is geen woningbouw mogelijk op de wijze zoals thans is gepland op de betreffende locatie. Dit is niet wenselijk. De voorliggende wijziging van het Omgevingsplan past binnen de geldende beleidsmatige kaders. Geadviseerd wordt om het plan vast te stellen.

**4. Bijlagen:**

Regels (nr. 202523923)

Verbeelding (nr. 202523924)

Motivering (nr. 202523925)

Bijlagen bij motivering (nr. 202523926)

Zienswijzennota geanonimiseerd (nr. 202523928)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

**Gemeentebladnr.** : 202518917  
**Afdeling** : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed  
**Registratiekenmerk** : 202434320

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer, nr. 202518917;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 april 2025, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

**Besluit:**

Gelet op het bepaalde in artikel 2.4 juncto 16.30 Omgevingswet:

1. Het Omgevingsplan gemeente Brunssum te wijzigen conform het 'TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a Kloosterpark', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899.TAMKLOOSTERPARK-VA01, met de daarbij bijbehorende bestanden, bestaande uit de regels, de motivering en bijlagen bij de motivering;
2. In te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan (NL.IMRO.0899.TAMKLOOSTERPARK-ON01), een en ander zoals opgenomen in onderdeel 5 van de Zienswijzennota;
3. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren conform de Zienswijzennota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juni 2025

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier