Nota zienswijzen

Aanvraag omgevingsvergunning appartementencomplex (20 sociale huurwoningen) op de hoek Europalaan / Kennedylaan

Versie: 11 oktober 2017
Verseonnr.: 596229

Ingekomen reacties:

1. Een van de omwonenden bij brief van 3 augustus 2017 (Verseonnr. 752595).
2. Provincie Limburg bij mail van 16 augustus 2017 (Verseonnr. 754563)

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

Datum: 11 oktober 2017

Inleiding

Op 25 november 2016 heeft Stichting Weller Wonen een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de realisering van 20 sociale huurwoningen in de vorm van een appartementencomplex op de hoek Europalaan / Kennedylaan.

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.

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 en daar is reclamant ook woonachtig. Voor de overige twee complexen is de vergunning ingetrokken en vervolgens heeft het project even stil gelegen. 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 bezien minder impact op de omgeving en derhalve heeft het college op 23 mei 2017 besloten om medewerking te verlenen aan een afwijking van de beheersverordening. Middels een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure is afwijking mogelijk en daartoe heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voorafgaand – bij besluit van 12 juli 2016 - heeft de raad overigens al besloten dat voor dit project een verklaring van geen bedenkingen, zoals verplicht ingevolge artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht, niet benodigd is.

Op 5 juli 2017 is de terinzagelegging van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en een huis-aan-huis-blad. Vanaf 6 juli t/m 16 augustus 2017 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing voor eenieder ter inzage gelegen. Tevens

heeft met ingang van die datum het ontwerp-besluit voor het vaststellen van zogenaamde hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagetermijn is door een omwonende (hierna te noemen: reclamant) een zienswijze ingediend met betrekking tot de ruimtelijke procedure. In deze nota wordt een gemeentelijk standpunt daaromtrent ingenomen. Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot de hogere grenswaarde procedure.

Relevant is nog dat gedurende de terinzagetermijn de provincie bij mail van 16 augustus 2017 heeft 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 zienswijze

Reclamant heeft een achttal aandachtspunten die hierna door de gemeente nader worden beschouwd.

1. Onterechte afwijking beheersverordening "Woongebied"

Reclamant 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

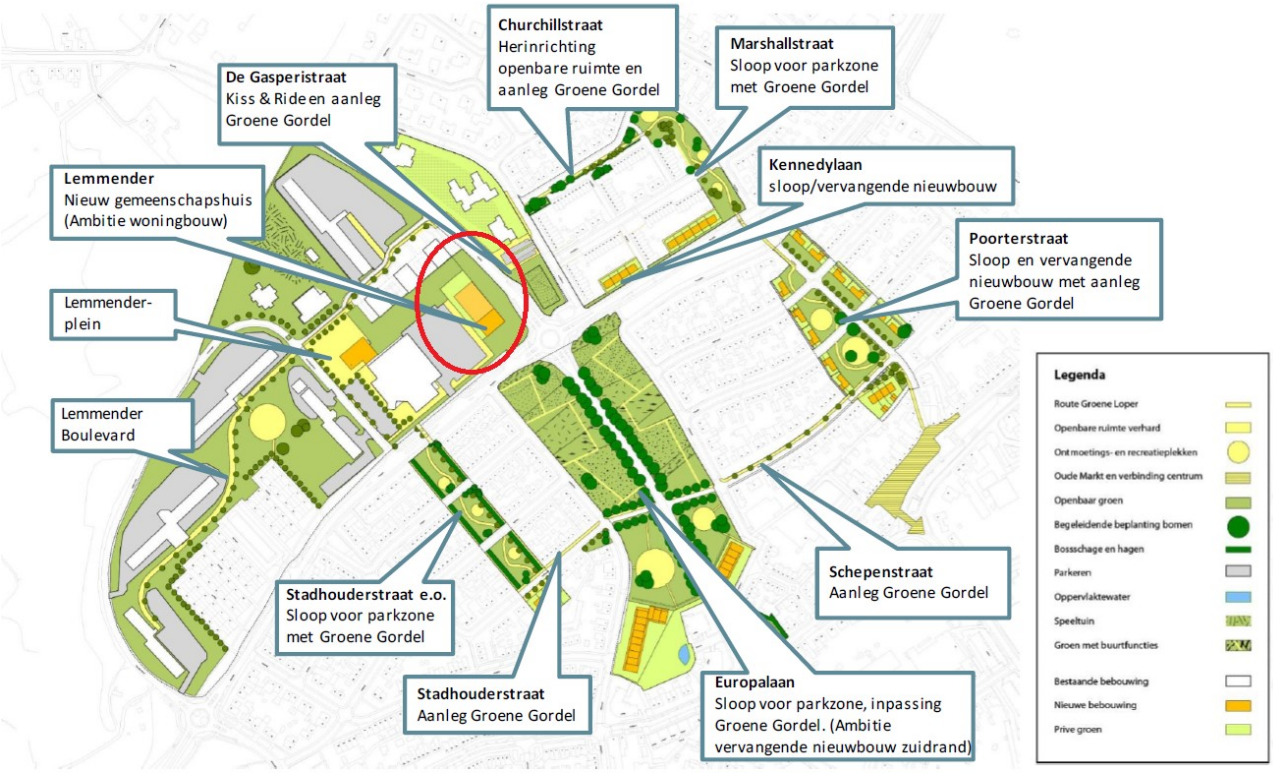
In 2013 is een drietal beheersverordeningen vastgesteld om te kunnen voldoen aan de actualiseringsplicht.

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 2e 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.

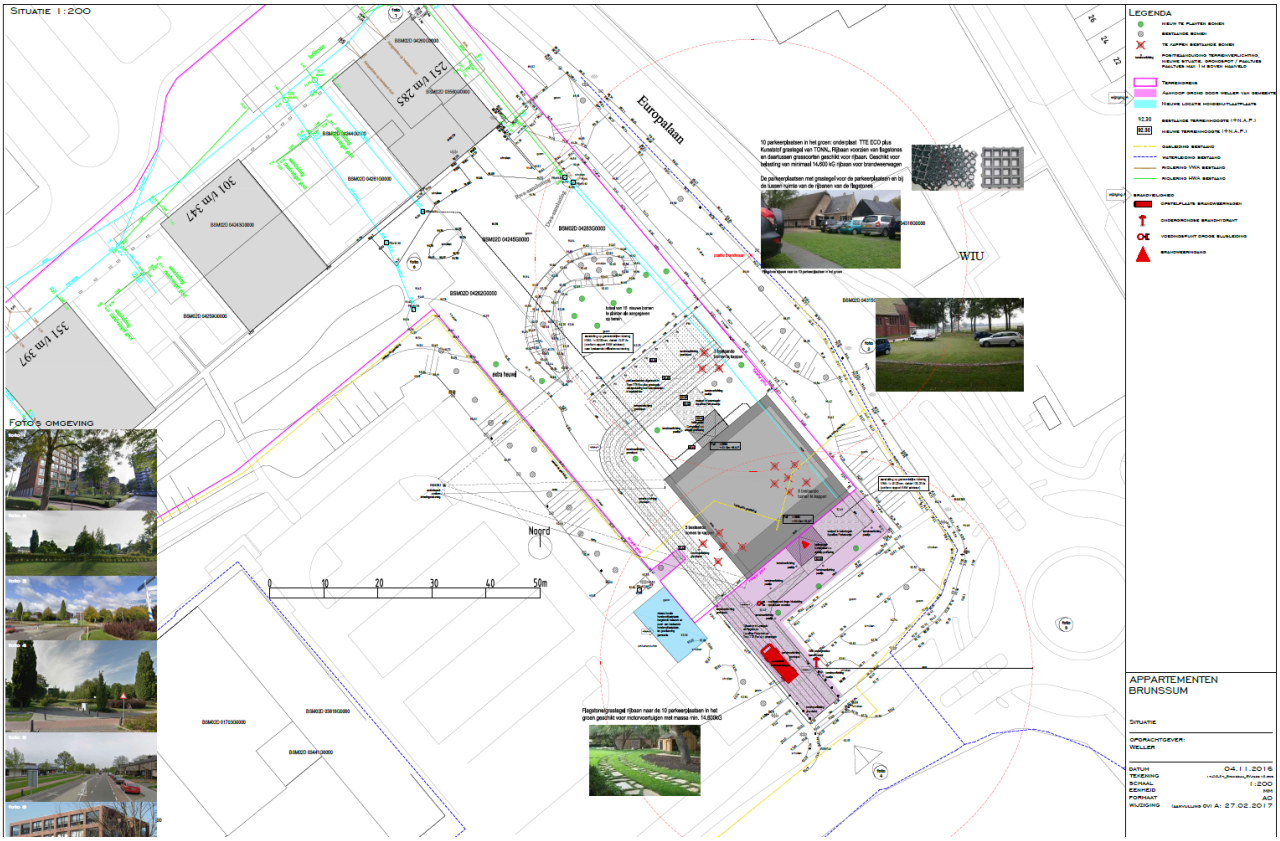
Het onderhavige appartementencomplex gebouw kent een kleiner bebouwd oppervlak dan het beoogde gemeenschapshuis c.q. wooncomplex. In de stadsdeelvisie is het bebouwde oppervlak voorzien tot aan de achtergevelrooilijn van de Albert Heijn (tevens achterste grens van het parkeerterrein. Dat is goed te zien 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 reclamant woonachtig is, is gelegen dan het plan dat is opgenomen in de stadsdeelvisie. De bebouwing komt niet verder dan de helft van het complex van Albert Heijn.

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 in tact 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 bouwdossier).



Ons inziens is reclamant met de onderhavige bebouwing gunstiger uit dan de bebouwing die voorzien is in de stadsdeelvisie en wordt minder groen ingeleverd dan in beginsel in de stadsdeelvisie is voorzien.
Juist daarom is dit plan vanuit stedenbouwkundig perspectief ook goed te verantwoorden.

2. Verklaring van geen bedenkingen door gemeenteraad

Reclamant is van mening dat eventuele medewerking door de integrale gemeenteraad moet worden beoordeeld.

Reactie gemeente

In de raadsvergadering van 12 juli 2016 is reeds een concept ruimtelijke onderbouwing aan de voltallige raad voorgelegd. De raad heeft toen in principe ingestemd met de realisering van een woon-/zorgcomplex op de onderhavige locatie en tevens besloten dat indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt 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.
Het bouwplan dat nu voorligt wijkt niet af van het eerder aan de raad voorgelegde plan.

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.

3. Visuele hinder

Reclamant verliest het ruime vrije uitzicht dat hij nu vanaf het balkon heeft.

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 4e en 5e urban villa ter plaatse alleen nog niet bekend. Echter in de stadsdeelvisie is de 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 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.

4. Afwijking van omgeving / parkeren

Reclamant stelt dat de bebouwing in witte steen zal worden uitgevoerd hetgeen niet past bij de bestaande bebouwing. Reclamant is van mening dat de bebouwing nog wat verder van zijn woonruimte kan worden verschoven aangezien aan de zijde van de Kennedylaan nog wat vrije ruimte is. Tevens stelt reclamant dat de parkeervoorziening ook aan de voorzijde zou kunnen worden gelegd. Reclamant vreest namelijk hinder (geluid-, licht- en stankoverlast) door parkerende auto's. Reclamant stelt verder dat de hondenuitlaatplaats relatief dicht bij zijn woning is beoogd.
Het beoogde beplantingsplan biedt volgens reclamant geen oplossing voor de hiervoor genoemde problemen.

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.

Eveneens 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.

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

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

5. Aard van de bewoning

Reclamant stelt 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).

Standpunt gemeente

Ons inziens is deze zienswijze ruimtelijke niet relevant, omdat je je buren 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.

6. Geluidoverlast

Naast het geluid van parkerende auto's en bewoners, vreest reclamant 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.

7. Waardedaling

Reclamant verwacht een waardedaling van zijn woning door de onderhavige ontwikkeling en vreest dat hij deze niet (volledig) vergoed krijgt door o.a. het leerstuk 'normaal maatschappelijk risico'. Reclamant is van mening dat het nadeel derhalve zo klein mogelijk moet zijn en dat gezocht zou moeten worden naar alternatieve locaties. Reclamant denkt hierbij dan aan andere locaties van Weller, zoals percelen aan de Leenheerstraat of de Poorterstraat.

Reactie gemeente

Feit is dat de onderhavige grond een bepaalde waarde vertegenwoordigd 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.

Bovendien leent de onderhavige locatie zich juist minder voor grondgebonden woningen met diverse in-/uitritten, vanwege de drukte op zowel de Kennedylaan en 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.

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.

8. Op verkeerde been gezet door Weller

Reclamant stelt dat hij door Weller verkeerd is voorgelicht. In eerste instantie waren geen ontwikkelingen voorzien en toen reclamant 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.

Conclusie

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

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