Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0043

**Raadsvoorstel**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 25 juli 2023, nr. RVB23-0043;

gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening

**BESLUIT:**

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijze het bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b', als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0748.BP0265-0301 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2023

De griffier,

Mevr. drs. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

Mevr. drs. M. Mulder MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0043

**Voorlegger Raadsvoorstel**

| | |
|---|---|
| Onderwerp | : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b' |
| Nummer voorstel | : RVB23-0043 |
| Datum voorstel | : 26 juli 2023 |
| Portefeuillehouder(s) | : Dhr. J.G.P. van Aken |
| Contactpersoon | : J.M. Kupers |
| Afdeling | : Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening |
| Contactpersoon Email | : j.kupers@bergenopzoom.nl |
| Contactpersoon Telefoon | : 0164 – 277 769 |
| Programmanummer en -naam | : 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein) |

## Voorstel:

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijze het bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b', als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0748.BP0265-0301 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

## Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

## Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

| | Ja | Nee |
|---|---|---|
| Zijn doelen en/of effecten beschreven | ☑ | ☐ |
| Financiële consequenties | ☐ | ☑ |
| Gevolgen voor de schuldenlast | ☐ | ☑ |
| Inspraakverordening van toepassing | ☐ | ☑ |

## Communicatieparagraaf:

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van zeven adressen benaderd voor de omgevingsdialoog. De omwonenden zijn o.a. per brief geïnformeerd over het voornemen van de realisatie van twee ruimte-voor-ruimtewoningen. In de brief wordt verzocht om aan te geven of zij wel of geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling en worden in de gelegenheid gesteld om suggesties, opmerkingen of wensen kenbaar te maken. Alle omwonenden die zijn benaderd hebben de brief ingevuld en geretourneerd.

## Samenvatting:

Er is een principeverzoek ingediend om twee Ruimte-voor-Ruimte (RvR) woningen te realiseren op de kadastrale percelen sectie N nr. 626 en 545, plaatselijk bekend als Heimolen 83a en 83b te Bergen op Zoom. Dit is gesitueerd in het bestaande bebouwingslint, tussen de woningen Heimolen 81 en 83. De locatie heeft nu een agrarische bestemming.

De notitie lintbebouwing die eerst leidend was, is komen te vervallen door de visie buitengebied. Het initiatief is derhalve getoetst aan de concept beleidsmatrix en het Koersdocument Visie Buitengebied dat op 1 juni 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad.
In het Koersdocument visie buitengebied wordt ingegaan welke functies waar mogelijk zijn en op de vraag onder welke voorwaarden dit kan. Het gaat altijd over de versterking van de omgevingskwaliteit of het creëren van meerwaarde. Hierin staan richtinggevende keuzes vermeld wat wel of niet kan. In het koersdocument staan de hoofdlijnen per deelgebied uitgewerkt en er is een (concept) beleidsmatrix op hoofdlijnen gemaakt.
Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Brabantse Wal'. In de beleidsmatrix wordt het toevoegen van RvR-woningen geschaard onder het 'ja, mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, dit bijdraagt aan tegengaan verrommeling en past bij de Omgevingsvisie en mits passend in provinciaal beleid.

In overleg met de initiatiefnemer is de beoogde verkaveling uitgewerkt en zijn uitgangspunten meegegeven voor de afmeting en uitstraling van de woningen, de landschappelijke inpassing en het parkeren op eigen terrein. Deze uitgangspunten, de benodigde planologische procedure en afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze is inmiddels door beide partijen ondertekend.

**Bijlagen:** (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

| Bijlage nr. | Omschrijving | Bijgevoegd/Ter inzage |
|---|---|---|
| 1. | Ontwerpbestemmingsplan | |
| 2. | Vast te stellen bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b' | |
| 3. | Bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b' | |
| 4. | Bijlagen regels bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b' | |
| 5. | Bijlage A Nota van Commentaar | |
| 6. | Ingediende zienswijze | |

| | |
|---|---|
| Datum raadsvergadering | : 21 september 2023 |
| Nummer | : RVB23-0043 |
| Onderwerp | : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b' |

Aan de gemeenteraad,

## Voorstel

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijze het bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b', als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0748.BP0265-0301 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

## Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend om twee Ruimte-voor-Ruimte (RvR) woningen te realiseren op de kadastrale percelen sectie N nr. 626 en 545, plaatselijk bekend als Heimolen 83a en 83b te Bergen op Zoom. Dit is gesitueerd in het bestaande bebouwingslint, tussen de woningen Heimolen 81 en 83. De locatie heeft nu een agrarische bestemming.

De notitie lintbebouwing die eerst leidend was, is komen te vervallen door de visie buitengebied. Het initiatief is derhalve getoetst aan de concept beleidsmatrix en het Koersdocument Visie Buitengebied dat op 1 juni 2023 is vastgesteld door uw gemeenteraad.
In het Koersdocument visie buitengebied wordt ingegaan welke functies waar mogelijk zijn en op de vraag onder welke voorwaarden dit kan. Het gaat altijd over de versterking van de omgevingskwaliteit of het creëren van meerwaarde. Hierin staan richtinggevende keuzes vermeld wat wel of niet kan. In het koersdocument staan de hoofdlijnen per deelgebied uitgewerkt en er is een (concept) beleidsmatrix op hoofdlijnen gemaakt.
Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Brabantse Wal'. In de beleidsmatrix wordt het toevoegen van RvR-woningen geschaard onder het 'ja, mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden, dit bijdraagt aan tegengaan verrommeling en past bij de Omgevingsvisie en mits passend in provinciaal beleid.

In overleg met de initiatiefnemer is de beoogde verkaveling uitgewerkt en zijn uitgangspunten meegegeven voor de afmeting en uitstraling van de woningen, de landschappelijke inpassing en het parkeren op eigen terrein. Deze uitgangspunten, de benodigde planologische procedure en afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze is inmiddels door beide partijen ondertekend.

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 augustus 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden belanghebbenden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen kenbaar maken.

Er is een zienswijze ingediend door de provincie. De zienswijze van de provincie gaat in op een verouderde verwijzingen van artikelen in de Interim Omgevingsverordening (IOV), de notitie lintbebouwing en wat de visie is van de ontwikkeling van de gemeente voor het gebied. De verwijzingen van de artikelen in de IOV zijn aangepast en de notitie lintbebouwing is verouderd. Het koersdocument visie buitengebied en de beleidsmatrix zijn nu richtinggevend. Dat geldt ook voor de visie op de ontwikkelrichting van het gebied waar de Rv-woningen worden gerealiseerd.
De zienswijze is in de Nota van Commentaar (Bijlage A) samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Op grond van deze Nota van Commentaar stellen wij u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Door het bestemmingsplan "Heimolen 83a en 83b' vast te stellen wordt het voor de initiatiefnemers juridisch-planologisch mogelijk om hun woningen te realiseren nadat de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen is verleend.

## Uitwerking voorstel

Na besluit tot vaststelling van het raadsvoorstel wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie of de zienswijze op voldoende manier is verwerkt in het bestemmingsplan. De provincie heeft normaliter zes weken de tijd om hierop te reageren. Omdat de verwerking van de zienswijze tijdens het ambtelijk overleg met de provincie is besproken zal aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant worden verzocht te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking. Na goedkeuring zal het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd

## Consequenties van het voorstel

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de initiatiefnemers een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen voor de realisatie van de ruimte voor ruimtewoningen.

## Duurzaamheid

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een juridisch-planologische kader voor de ruimte voor ruimtewoningen geboden. Het zorgt voor een passende bestemming en levert een bijdrage aan een vitaal en toekomstbestendig buitengebied. Onderdeel van de het bestemmingsplan is de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing. Dit draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

## Risico paragraaf

*Geïdentificeerde risico's*

| Risico-onderdelen | NvT | Laag | Neutraal | Hoog |
|---|---|---|---|---|
| 1. Realiseren maatschappelijke effecten | | X | | |
| 2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak | | X | | |

| Risico-onderdelen | NvT | Laag | Neutraal | Hoog |
|---|---|---|---|---|
| 3. Imago gemeente | | X | | |
| 4. Algemene en externe omgeving | | X | | |
| 5. Veiligheid | | X | | |
| 6. Financiën | | X | | |
| 7. Juridisch | | | | X |
| 8. Planning | | X | | |
| 9. Kwaliteit uitvoering | | X | | |
| 10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners | | X | | |

## Alternatieven

1. Het volledige bestemmingsplan niet vaststellen; In deze situatie wordt het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen niet vastgesteld. Dit betekent dat de Ruimte-voor-ruimtewoningen niet kunnen worden gerealiseerd. Dit is niet wenselijk, omdat er door de initiatiefnemers veel geld is geïnvesteerd in hhet plan en ook de bouwtitels reeds zijn aangekocht bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor ruimte. Gelet op het voorgaande, is het van belang dat het bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b' wordt vastgesteld.
2. Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen; In dit geval wordt het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen ongewijzigd vastgesteld. Daarmee wordt geen recht gedaan aan de gegronde punten uit de zienswijzen. Dit vergroot de kans op een reactieve aanwijzing van de provincie alsmede beroepsprocedures.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Mr. drs. ing. M. van Vliet

De burgemeester,

Drs. M. Mulder MSc.