Gemeente Bergen op Zoom

RVB22-0024

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘Erasmuslaan 6-10’ (Residence Mazairac)
Nummer voorstel	:	RVB22-0024
Datum voorstel	:	19 april 2022
Portefeuillehouder(s)	:	Barry Jacobs
Contactpersoon	:	Luuk van Baalen
Afdeling	:	W&L/Vastgoed&Grondzaken
Contactpersoon Email	:	L.A.M.vanBaalen@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	:	0164-277514
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan ‘Erasmuslaan 6-10’, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0258-0301, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. 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 raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ‘Erasmuslaan 6-10’ ongewijzigd vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde woningbouw op het perceel van de voormalige garage Mazairac geregeld. Tegen dit bestemmingsplan zie geen zienswijzen ontvangen.

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ‘Erasmuslaan 6-10’ ongewijzigd vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde woningbouw op het perceel van de voormalige garage Mazairac geregeld. Tegen dit bestemmingsplan zie geen zienswijzen ontvangen.

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	Vast te stellen bestemmingsplan als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0258-0301	Ter inzage

Gemeente Bergen op Zoom

RVB22-0024

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	09 juni 2022
Nummer	:	RVB22-0024
Onderwerp	:	Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘Erasmuslaan 6-10’ (Residence Mazairac)

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan ‘Erasmuslaan 6-10’, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0258-0301, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

AKM projectontwikkeling is zoals u weet voornemens woningbouw te realiseren op het perceel van de voormalige Mazairacgarage, gelegen aan de Erasmuslaan 6-10 te Bergen op Zoom. Over het initiatief is gedurende 2020-2021 een uitvoerige Omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij is meerdere rondes en met diverse varianten door de initiatiefnemer toegewerkt naar een invulling die voldoende rekenschap geeft van de belangen/ wensen van omwonenden. Ook meerdere raadsleden hebben daaraan deelgenomen.

De voorgenomen woningbouw op de locatie Erasmuslaan 6-10 is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Fort-Zeekant’ van de gemeente Bergen op Zoom.

U heeft 30 september 2021 ingestemd (RVB21-0061) om de coördinatieregeling toe te passen als bedoeld in artikel 3.30 Wro. Het toepassen van de coördinatieregeling (d.w.z. één gecombineerde procedure voor zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning en overige daarbij te nemen besluiten) leidt tot een vereenvoudiging en versnelling van deze benodigde ruimtelijke procedures.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Erasmuslaan 6-10’ heeft van 23 december 2021 tot en met 3 februari 2022 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze ontvangen. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt op een braakliggend perceel tegen de binnenstad. De woningbouw is voorzien in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De aanvraag Omgevingsvergunning is oktober 2021 ingediend. Ook de verkoop is inmiddels gestart. De verwachting is dat de bouw in het laatste kwartaal van 2022 kan aanvangen.

Uitwerking voorstel

Woningbouwplan
Het uiteindelijk ingediende bouwplan voor de locatie Erasmuslaan 6-10 omvat 81 koopappartementen met daarbij behorende parkeervoorziening en gemeenschappelijke daktuin. De bouwhoogte varieert van 3 tot 7 bouwlagen. Voor dit bouwplan is gedurende de gevoerde Omgevingsdialoog ruim draagvlak gecreëerd in de omgeving. Uit een laatste peiling (augustus 2021) onder omwonenden bleken 100 van de 102 ontvangen reacties positief (ruim 96%). Ook het gegeven dat op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen laat dat zien.

Procedure
Het ontwerpbestemmingsplan is (in het kader van het wettelijk vooroverleg) voorgelegd aan de diverse vooroverleginstanties. Deze hebben geen opmerkingen op het plan. Op 13 januari 2022 is het ontwerpbestemmingsplan ‘Erasmuslaan 6-10’ met een gevoelenspeilende raadsmededeling (RMD21-0047) voorgelegd aan de Commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie. De commissie kon instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.
Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Erasmuslaan 6-10’ van 23 december 2021 tot en met 3 februari 2022 (zes weken) ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn hierover persoonlijk per brief op de hoogte gesteld. Daarnaast is de terinzagelegging op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (Gazet, Staatscourant, gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze periode zijn geen zienswijze ontvangen. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

Exploitatieplan
Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is omschreven, is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:
1. Kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. Het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
3. Het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Met de initiatiefnemer is maart 2021 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt omtrent afdracht inzake ruimtelijke ontwikkeling (in lijn met de later vastgestelde Nota Kostenverhaal) de plankosten en planschade. Het kostenverhaal is dan ook anderszins verzekerd, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Verzoek eerdere bekendmaking
Artikel 3.8, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan pas na zes weken wordt bekendgemaakt, wanneer bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp. In situaties waarbij belangen van de provincie of het rijk niet betrokken zijn, leidt dit tot onnodig tijdverlies. In verband hiermee wordt aan Gedeputeerde Staten het verzoek gedaan te verklaren geen bezwaar te hebben tegen de eerdere bekendmaking. Wanneer er geen provinciale belangen aan de orde zijn, stemt de provincie in met vervroegde publicatie van het bestemmingsplan.

Consequenties van het voorstel

Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aangeboden. Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat desalniettemin beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door een ieder die belanghebbend is. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking.

Duurzaamheid

Het woongebouw wordt (aard)gasloos en energieneutraal gerealiseerd. Het systeem voor verwarming en koeling van het gebouw loopt duurzaam via de bodem. Het parkeren is geheel op eigen terrein voorzien met infrastructuur voor elektrisch laden en eventuele deelauto's. De hogere daken zijn voorzien van benodigde zonnepanelen, de lagere daken zijn begroeid. Op het binnenterrein en rond het gebouw zijn groenvoorzieningen meegenomen. Met de ontwikkeling is door AKM tevens voorzien dat het bevoorradingsverkeer naar de aangrenzende Aholdlocatie directer vanaf de Erasmuslaan via het Pater Luitenpad gaat rijden. Dat pad wordt daarop veilig heringericht. Daarmee vervalt de voor omwonenden hinderlijke bevoorradingsroute via het Galgenbaantje-Patersbos en kan hier eveneens meer groen worden teruggebracht.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten	X			
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	X			
3. Imago gemeente	X			
4. Algemene en externe omgeving			X	
5. Veiligheid	X			
6. Financiën			X	

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
7. Juridisch			X	
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering	X			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners			X	

Beheersmaatregelen risico's hoog
Niet van toepassing.

Alternatieven

Indien u besluit niet in te stemmen met het bestemmingsplan 'Erasmuslaan 6-10' zal de vigerende bestemming Bedrijf gehandhaafd blijven en geen woningbouwontwikkeling op de locatie mogelijk zijn.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Dhr. mr. drs. ing. M. van Vliet

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter

Gemeente Bergen op Zoom

RVB22-0024

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 19 april 2022, nr. RVB22-0024;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan ‘Erasmuslaan 6-10’, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0258-0301, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juni 2022

De griffier,	De voorzitter,
Mevr. drs. E.P.M. van der Meer	Dhr. dr. F.A. Petter