Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0061

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Coördinatieprocedure Erasmuslaan 6-10 (Residence Mazairac)
Nummer voorstel	:	RVB21-0061
Datum voorstel	:	10 augustus 2021
Portefeuillehouder(s)	:	B. Jacobs en P. van der Velden
Contactpersoon	:	L. van den Bulk
Afdeling	:	R&E/ Wonen & Leven/
Contactpersoon Email	:	L.W.vandenBulk@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	:	0164-277539
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. Op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening, de voorbereiding en bekendmaking van de herziening bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant 2012' met betrekking tot de planlocatie van Residence Mazairac aan de Erasmuslaan 6-10 te Bergen op Zoom, te coördineren met de voorbereiding en bekendmaking van in ieder geval de navolgende te nemen vergunningen en besluiten;
    a. Omgevingsvergunning 'Bouwen'
    b. Omgevingsvergunning 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'.
    c. Omgevingsvergunning 'Uitrit aanleggen of veranderen'.
    d. Besluit Hogere geluidwaarden.
    e. Besluit Vormvrije m.e.r-beoordeling.
    f. Eventueel benodigd besluit en/of vergunning vanwege de aspecten natuurbescherming, bodembescherming en/of water.
2. Dit besluit in werking te laten treden de dag na 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:

Het besluit om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de realisatie van het nieuwe wooncomplex zal op de gebruikelijke wettelijke wijze worden gepubliceerd. Bij de voorbereiding van procedures voor realisering is en zal vanuit gemeente en AKM projectontwikkeling uitgebreid worden gecommuniceerd met belanghebbenden.
Tegen het coördinatiebesluit zelf is geen bezwaar of beroep mogelijk is. Het gaat immers om een procedurele beslissing. Inhoudelijke bezwaren tegen de ontwikkeling kunnen naar voren worden gebracht zodra de procedure hiervoor is opgestart en de betreffende plannen/ besluiten gecoördineerd ter inzage worden gelegd.

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld ermee in te stemmen om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de realisatie van het nieuwe wooncomplex aan de Erasmuslaan 6-10 te Bergen op Zoom. Door het volgen van één gecoördineerde procedure kan aanzienlijke tijdswinst worden geboekt; Deze tijdswinst is vooral te behalen doordat de procedures voor alle benodigde vergunningen gelijk oplopen en de vergunningen tezamen verleend worden. Tevens is er voor omwonenden duidelijkheid hoe het totale plan er concreet uitziet.
Het besluit tot het toepassen van de coördinatieregeling ziet slechts toe op het gezamenlijk doorlopen van de benodigde procedures. De daadwerkelijke procedure dient nog te worden gestart.

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	Brief AKM d.d. 30 juli 2021 met verzoek tot coördinatieregeling	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0061

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	30 september 2021
Nummer	:	RVB21-0061
Onderwerp	:	Coördinatieprocedure Erasmuslaan 6-10 (Residence Mazairac)

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening, de voorbereiding en bekendmaking van de herziening bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant 2012' met betrekking tot de planlocatie van Residence Mazairac aan de Erasmuslaan 6-10 te Bergen op Zoom, te coördineren met de voorbereiding en bekendmaking van in ieder geval de navolgende te nemen vergunningen en besluiten;
    a. Omgevingsvergunning 'Bouwen'
    b. Omgevingsvergunning 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'.
    c. Omgevingsvergunning 'Uitrit aanleggen of veranderen'.
    d. Besluit Hogere geluidwaarden.
    e. Besluit Vormvrije m.e.r-beoordeling.
    f. Eventueel benodigd besluit en/of vergunning vanwege de aspecten natuurbescherming, bodembescherming en/of water.
2. Dit besluit in werking te laten treden de dag na bekendmaking.

Inleiding

AKM projectontwikkeling B.V. is zoals u weet voornemens om een nieuwe invulling te geven aan de gronden van de voormalige Mazairacgarage, gelegen aan de Erasmuslaan 6-10 te Bergen op Zoom. De garage is niet meer als zodanig in gebruik en de gebouwen staan inmiddels al enkele jaren leeg. De voorgenomen herontwikkeling van de locatie Erasmuslaan 6-10 is niet inpasbaar binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Fort-Zeekant' van de gemeente Bergen op Zoom.

Over het initiatief loopt sinds vorig jaar een Omgevingsdialoog. Daarbij is in 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 initiatiefnemer heeft u recentelijk over de bevindingen uit de omgevingsdialoog geinformeerd.

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit nieuwbouwplan is een partiële herziening van dit bestemmingsplan nodig. Vervolgens zal voor diverse activiteiten een Omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.

AKM projectontwikkeling b.v. heeft u schriftelijk verzocht om te besluiten om ten aanzien van de bouw van het nieuwe wooncomplex 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. De brief is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Door het volgen van één gecoördineerde procedure kan aanzienlijke tijdswinst worden geboekt; Deze tijdswinst is vooral te behalen doordat de procedures voor alle benodigde vergunningen gelijk oplopen en de vergunningen tezamen verleend worden. Doordat ontwerpvergunning en ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd ter inzage zullen liggen is voor de omgeving direct duidelijk hoe het totale plan er concreet uitziet.
De initiatiefnemer is gebaat bij een spoedige realisatie van de ontwikkeling.
Gemeente en omwonenden zijn eveneens gebaat bij een spoedige realisatie van de ontwikkeling omdat daarmee versneld de gemeentelijke woningbouwprogrammering kan worden gerealiseerd en appartementen beschikbaar komen die voorzien in een behoefte onder met name senioren. Bovendien heeft de leegstaande garage momenteel een negatieve uitstraling op de omgeving. Tenslotte kan met de realisatie van het nieuwe wooncomplex tevens de bevoorradingsroute van de nabijgelegen supermarkt worden verlegd, waardoor overlast hiervan wordt verminderd, met name in het Galgenbaantje.

Uitwerking voorstel

Zodra u met het voorstel heeft ingestemd kunnen de verschillende op te starten procedures in samenhang worden beoordeeld en gecoördineerd.
In artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening wordt de mogelijkheid geboden om verschillende besluiten van de bevoegde gezagen die samenhangen met de realisatie van één project te coördineren. Dit houdt in dat de benodigde uitvoeringsbesluiten, inclusief omgevingsvergunningen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gezamenlijk door de gemeente worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.
Er staat daarnaast slechts één rechtsgang open voor alle vergunningen, namelijk rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen uw besluit om de coördinatieregeling toe te passen staat geen bezwaar of beroep open aangezien het een procedureel besluit betreft.

Voor de volledigheid merken wij op dat uw besluit tot het toepassen van de coördinatieregeling los staat van een inhoudelijk oordeel over het project. De initiatiefnemer heeft u recentelijk per brief over de bevindingen uit de omgevingsdialoog geinformeerd en zijn aangepast gebouwontwerp toegelicht. Voor een inhoudelijk oordeel hierover wordt u separaat ter instemming een benodigde herziening van het bestemmingsplan voorgelegd. Wij verwachten dat vanuit de initiatiefnemer in oktober een ontwerpbestemmingsplan beschikbaar komt. Dit zal, zoals gebruikelijk, ter informatie en gevoelenspeilend, aan u worden toegezonden.

Consequenties van het voorstel

Het toepassen van de coördinatieregeling leidt tot een betere stroomlijning, vereenvoudiging en versnelling van de ruimtelijke procedures die nodig zijn om het planinitiatief 'Residence Mazairac' te kunnen realiseren.

Duurzaamheid

Het bouwplan wordt duurzaam gerealiseerd.
De appartementen worden gasloos uitgevoerd. Voor de energievoorziening wordt gebruik gemaakt van bodemwarmte en -koeling met de bijbehorende PV cellen op de hogere daken.
Het benodigd parkeren wordt op eigen terrein voorzien waarbij meerdere elektrische laadstations zijn opgenomen. Ook de mogelijkheid van deelauto's, met name voor het tweede autogebruik, zal in overleg met kopers verder worden verkend.
Bij de uitwerking van het gebouw zal aandacht zijn voor groen en het voorkomen van hittestress. Op de daken komt waar mogelijk groen zodat ook regenwater kan worden vastgehouden. Met het versterken van het naastgelegen Patersbos wordt eveneens invulling gegeven aan natuur inclusief ontwikkelen.
De fundatie zal waarschijnlijk worden geboord om overlast voor de omgeving gedurende de bouw te beperken.

Met het coördinatiebesluit ontstaat tijdswinst en minder administratieve belasting. Vanuit good governance kan dat ook als duurzaam worden beschouwd.

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	
7. Juridisch			x	
8. Planning			x	
9. Kwaliteit uitvoering	x			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners				x

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
10.	Onvoldoende ambtelijke capaciteit voor RO en vergunningen	Vertraging bij gronduitgifte en afgifte vergunningen	Sturen op tijdige invulling vacatures/ inhuur	Ambtelijk opdrachtgever en projectleider.

Alternatieven

Indien u besluit niet in te stemmen met de coördinatieprocedure voor de locatie Erasmuslaan 6-10 (Residence Mazairac) zullen de benodigde procedures (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) separaat doorlopen moeten worden. Dit zal een vertragend effect op de transformatie van deze locatie en meer risico's geven voor de haalbaarheid. Het beschikbaar komen van benodigde woningen, zoals voorzien in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, loopt dan eveneens vertraging op.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Dhr. J.L.A.M. Rutten

De loco burgemeester,

Dhr. P.A.M. van der Velden

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0061

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

Gezien het voorstel van het college van 10 augustus 2021 , nr. RVB21-0061;

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening, de voorbereiding en bekendmaking van de herziening bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant 2012' met betrekking tot de planlocatie van Residence Mazairac aan de Erasmuslaan 6-10 te Bergen op Zoom, te coördineren met de voorbereiding en bekendmaking van in ieder geval de navolgende te nemen vergunningen en besluiten;
    a. Omgevingsvergunning 'Bouwen'
    b. Omgevingsvergunning 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'.
    c. Omgevingsvergunning 'Uitrit aanleggen of veranderen'.
    d. Besluit Hogere geluidwaarden.
    e. Besluit Vormvrije m.e.r-beoordeling.
    f. Eventueel benodigd besluit en/of vergunning vanwege de aspecten natuurbescherming, bodembescherming en/of water.
2. Dit besluit in werking te laten treden de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 oktober 2021,

De griffier,

Mevr. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

Dhr. dr. F.A. Petter