Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0055

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Ambachtsweg eo.
Nummer voorstel	:	RVB23-0055
Datum voorstel	:	5 september 2023
Portefeuillehouder(s)	:	Dhr. J.A.A. Pals
Contactpersoon	:	B. Verdonschot / L. van Baalen
Afdeling	:	Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening
Contactpersoon Email	:	b.verdonschot@bergenopzoom.nl / l.a.m.vanbaalen@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	:	0164 277491 – 0164 277514
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. De zienswijze van reclamant 1 zoals genoemd in de Nota van Commentaar gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze van reclamant 2 zoals genoemd in de Nota van Commentaar ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijze het bestemmingsplan Ambachtsweg eo', als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0748.BP0263-0301 gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. 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 vanaf maart 2022 de dialoog met de omgeving en de dorpsraad Halsteren gevoerd. Het verslag is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan is het conceptplan op enkele punten aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 februari tot en met 30 maart 2023 ter inzage gelegen. Hiervan zijn omwonenden op de gebruikelijke wijze op de hoogte gebracht. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn per brief geïnformeerd over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Ambachtsweg eo.' en de beantwoording van hun zienswijze. In de brief komen tevens de mogelijkheid tot inspreken in de gemeenteraad en het instellen van beroep aan de orde.
Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt enkele weken later opnieuw een ter inzage legging. Dit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Samenvatting:

Aan de Ambachtsweg en de Wouwseweg te Halsteren speelt een ontwikkeling waarbij restpercelen worden ingevuld met in totaal 17 koopwoningen. De doelgroep zijn starters en ouderen. Het plan bestaat uit 10 levensloopbestendige woningen, 5 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kap woningen. De initiatiefnemer heeft hierover afspraken gemaakt met betreffende perceelseigenaren. Vanaf maart 2022 is de dialoog met de omgeving en de dorpsraad Halsteren gevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 februari tot en met 30 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen tegen het plan ingediend. Eén zienswijze ziet toe op hoe het ontwerpbestemmingsplan omgaat met parkeren (op eigen terrein en in openbaar gebied). Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om het ontwerpplan op het onderdeel parkeren zowel in de toelichting als in de regels aan te passen. De andere zienswijze stelt stedenbouwkundige uitgangspunten ter discussie. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het ontwerpplan. Bijzonder om te vermelden is dat er ook 2 positieve reacties zijn ontvangen waarin de waardering voor het plan wordt uitgesproken. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast en aangeboden aan de gemeenteraad om gewijzigd te worden vastgesteld.

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	Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Ambachtsweg eo.'	Bijgevoegd
2	Bijlage A: Nota van Commentaar – beantwoording zienswijzen	Bijgevoegd
3	Bijlage B: Nota van wijzigingen	Bijgevoegd
4	Ingediende zienswijzen – geanonimiseerd	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	26 oktober 2023
Nummer	:	RVB23-0055
Onderwerp	:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Ambachtsweg eo.

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijze van reclamant 1 zoals genoemd in de Nota van Commentaar gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze van reclamant 2 zoals genoemd in de Nota van Commentaar ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijze het bestemmingsplan Ambachtsweg eo', als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0748.BP0263-0301 gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking

Inleiding

Het industriegebied aan de Wouwseweg en Ambachtsweg verandert langzaam van een bedrijfsterrein in een gemengd woonwerkgebied. Deze ontwikkeling is in 2019 ingezet met het bestemmingsplan Wouwseweg-Ambachtsweg. Deze koopwoningen zijn inmiddels gerealiseerd. In 2021 zijn er verdere woningbouwinitiatieven ontplooid waaraan wij onze medewerking hebben verleend. De vergunning voor de woonzorgvoorziening van Dagelijks Leven ('t Alterehuis) is onherroepelijk waardoor met de bouw kan worden gestart. Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Ambachtweg eo.' worden de overige restpercelen, in samenhang met particuliere bedrijfspercelen aan de Wouwseweg 19-21, met woningbouw ingevuld. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Het plan voorziet in 17 nieuwe koopwoningen gericht op ouderen en starters. Met de patiowoningen wordt gericht op een groeiende doelgroep die langer zelfstandig (gelijkvloers) blijft wonen. Met de rijwoningen komen binnen Halsteren betaalbare koopwoningen voor starters beschikbaar. Met het reeds vergunde 't Alterehuis worden 20 sociale woonzorgeenheden gerealiseerd. Beide project moeten in samenhang worden gezien omdat ze invulling geven aan de laatste percelen aan de Ambachtsweg. De woningen op de restpercelen zijn als volgt over de prijsklassen verdeeld: 54% - 14% - 32%. Hiermee wordt een plus geleverd van 24% bovenop de 30% in het lage segment uit het Bestuursakkoord. Zo geeft het plan geeft mede invulling aan de doelstelling uit het bestuursakkoord om te bouwen voor alle doelgroepen en in alle prijsklassen.

Uitwerking voorstel

Het bestemmingsplan
Het bestemmingsplan bestaat uit het geheel van de toelichting, de regels en de verbeelding (plankaart). In de toelichting wordt gemotiveerd waarom het plan voldoet aan het criterium van een “goede ruimtelijke ordening”. De regels en de verbeelding zijn het juridisch bindend kader waar aanvragen voor omgevingsvergunningen aan worden getoetst. In de volgende paragraaf komt het plan kort aan de orde en wordt de gelopen procedure toegelicht.

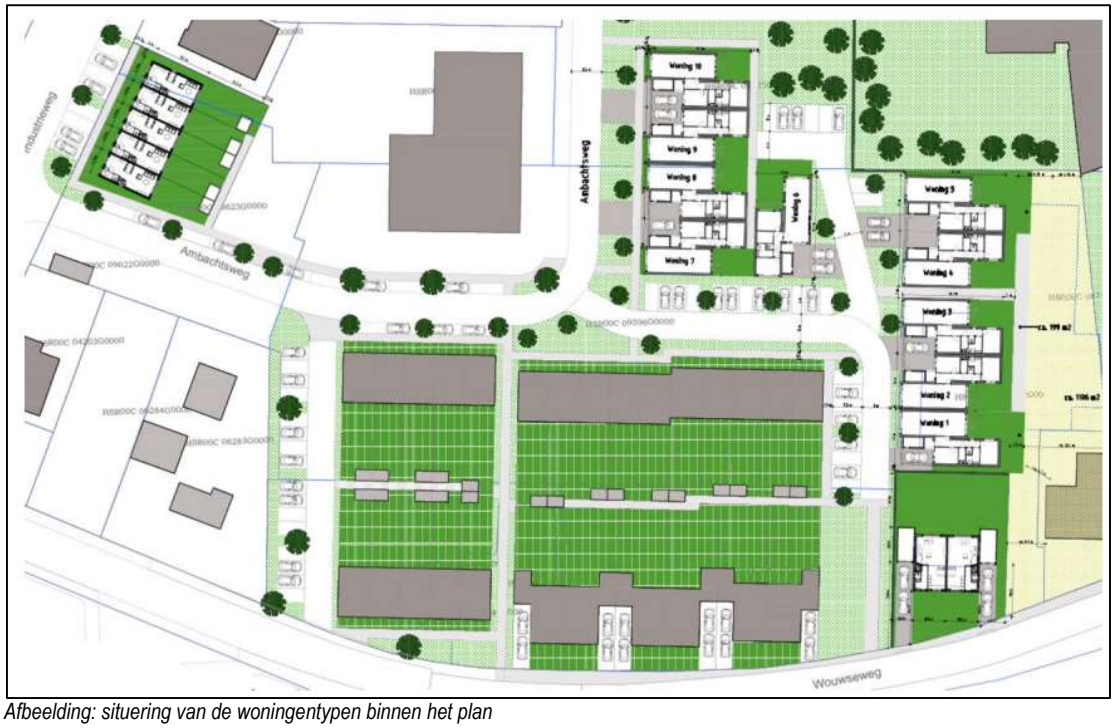


Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Ambachtsweg eo.

Plangebied

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

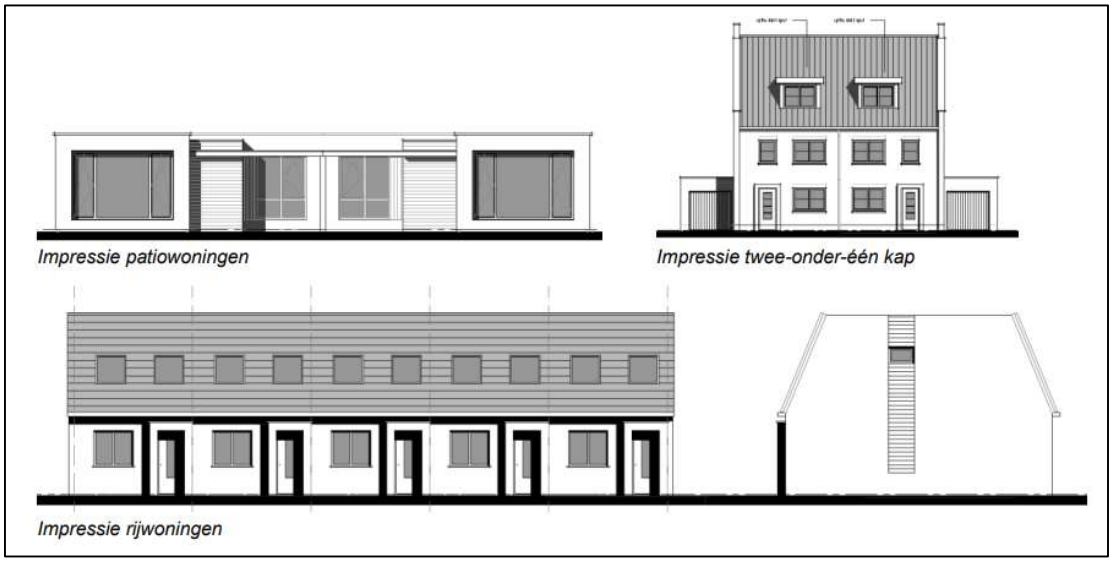
- 5 levenloopbestendige woningen op het restperceel aan de Ambachtsweg
- 5 rijwoningen voor starters op het hoekperceel Ambachtsweg-Industrieweg (betaalbare koopwoningen)
- 5 levenloopbestendige woningen en 2 twee-onder-een-kap woningen via herontwikkeling van de particuliere bedrijfspercelen aan de Wouwseweg19-21
- Opnemen van een verkeersbestemming voor een aangelegde verbindingsweg tussen de industrieweg en de Nijverheidsweg



Afbeelding: situering van de woningentypen binnen het plan

Procedure

Vanaf maart 2022 heeft de initiatiefnemer de dialoog met de omgeving en de dorpsraad Halsteren gevoerd. Het verslag vindt u in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan. Vervolgens is een conceptplan opgesteld en heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de reguliere overlegpartners (provincie, waterschap, nutsbedrijven). Hierna is het bestemmingsplan de ontwerpfase ingegaan.



Afbeelding: gevelaanzichten woningtypen

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Ambachtsweg eo” heeft van 16 februari tot en met 30 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen tegen het plan ingediend. Eén zienswijze ziet toe op hoe het ontwerpbestemmingsplan omgaat met parkeren (op eigen terrein en in openbaar gebied). Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om het ontwerpplan op het onderdeel parkeren zowel in de toelichting als in de regels aan te passen. Zo is in artikel 4 ‘Wonen’ onder 4.2.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat aangelegde parkeerplaatsen in stand moeten worden gehouden. In artikel 8 ‘Algemene gebruiksregels’ zijn onder 8.1 ‘Parkeren’ en 8.2 ‘Afwijken parkeren’ enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd. De passages waren voor meerdere uitleg vatbaar en zijn verduidelijkt. In paragraaf 2.2.1 ‘Parkeerbalans’ van de toelichting is de parkeeroplossing in het plan beter gemotiveerd. In de bijlagen van de toelichting is een situatietekening met de parkeerbalans opgenomen. De andere zienswijze stelt stedenbouwkundige uitgangspunten ter discussie, waaronder de bouwhoogte en de afstand tot de Wouwseweg van de 2 twee-onder-één-kap woningen. De situering en hoogte van de woningen zijn afgestemd op en vergelijkbaar met de omliggende woningen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het ontwerpplan. De volledige beantwoording kunt u teruglezen in ‘Bijlage A: Nota van Commentaar’.

Vermeldingswaardig is dat er ook 2 positieve zienswijzen zijn binnengekomen. Daarin word de waardering over het plan uitgesproken. Deze worden in de Nota van Commentaar ter volledigheid wel samengevat maar hoeven niet te worden beantwoord aangezien zij het plan niet ter discussie stellen.

De wijzigingen in het plan zijn weergegeven in ‘Bijlage B: Nota van Wijzigingen’. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen vast te stellen.

Toelichting bestemmingsplan
Het plan is op alle milieu/omgevingseffecten onderzocht in het kader van de juridisch ruimtelijke procedure. Op het aspect parkeren is de toelichting naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Er zijn geen onderdelen in de toelichting die aanleiding geven tot nadere bespreking. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 'Milieukundige aspecten' van de Toelichting van bestemmingsplan 'Ambachtsweg eo.'.

Regels en verbeelding
De regels en de verbeelding maken het mogelijk dat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd voor het realiseren van de woningen. Ook vermelden ze hoe de percelen door de nieuwe bewoners mogen worden gebruikt. Een verbindingsweg tussen de Industrieweg en de Nijverheidsweg, die in het kader van een ander bouwplan al was aangelegd, is ook meegenomen in het plan. De weg heeft in de verbeelding de bestemming verkeer gekregen.

Consequenties van het voorstel

Met de komst van 17 nieuwe koopwoningen hebben starters en ouderen weer mogelijkheden om in Halsteren te gaan en/of blijven wonen. Ze voorzien in een grote behoefte. Aan de andere kant wordt er gronden waar bedrijven zich kunnen vestigen voor opgeofferd. Het gebied, wat voorheen een bedrijventerrein was, is getransformeerd naar een gemengd gebied. De zuidoostzijde van het gebied bestaat voornamelijk uit woningen.

Duurzaamheid

Alle woningen worden zonder gasaansluiting en volgens de laatste BENG-eisen gerealiseerd. In het openbaar gebied is tevens extra groen voorzien.

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		

Alternatieven

Gezien de woningbehoefte is nieuwbouw van woningen hard nodig. Mocht u zich echter niet kunnen verenigen met de wijze waarop de zienswijzen zijn beantwoord, dan kunt u overwegen om het plan niet vast te stellen. Belangrijk is dat u het besluit tot niet vaststellen motiveert. Het plan en/of de beantwoording zal dan op basis van uw motivatie worden aangepast en opnieuw voor gewijzigde vaststelling worden aangeboden.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De locosecretaris,	De locoburgemeester,
Dhr. J. Perfors	Dhr. D.P.E. Hopmans MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0055

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 5 september 2023, nr. RVB23-0055;

gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De zienswijze van reclamant 1 zoals genoemd in de Nota van Commentaar gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze van reclamant 2 zoals genoemd in de Nota van Commentaar ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijze het bestemmingsplan Ambachtsweg eo', als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0748.BP0263-0301 gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 oktober 2023

De griffier,

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

De voorzitter,

Drs. M. Mulder MSc.