Gemeente Bergen op Zoom

RMD22-0019

Raadsmededeling

Datum	3 november 2022	Nr.	RMD22-0019
Van	Het college van B&W	Contactpersoon: De heer L.W. van den Bulk Email: l.w.vandenbulk@bergenopzoom.nl Tel: 0164-277539	
Aan	De raads- en burgerleden		
Portefeuillehouder(s)	Dhr. J.G.P. van Aken en Dhr. J.A.A. Pals		
Onderwerp	planologische medewerking aan woonzorgvoorziening Amarant aan de Van Heelulaan 73	Doel	☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

Graag peilen wij uw gevoelens ten aanzien van ons besluit van 2 november jl om planologische medewerking te verlenen aan een woonzorgvoorziening van Amarant op de locatie van de voormalige Goddelijke Voorzienigheid aan de Van Heelulaan 73.

Amarant is (beoogd) eigenaar van deze locatie en streeft naar nieuwe gebundelde huisvesting voor enkele kleinere bestaande locaties (waaronder IJssellaan en Van Houtenstraat in Bergen op Zoom).

Voor de nieuwe locatie aan de Van Heelulaan heeft Amarant een bouwplan laten uitwerken (Pauwert, juni 2022) met een kwalitatieve, alzijdige uitstraling en passend gesitueerd in de parkstrook. Het bouwplan gaat uit van een totaal 39 zorgeenheden (elk ca 35 m2) met bijbehorende gemeenschappelijke huiskamers, verdeeld over 2-3 bouwlagen. Het benodigd parkeren is, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen, geheel voorzien op het bijbehorende voorterrein (gemeentegrond) dat Amarant wil aankopen van de gemeente.
Vanuit de intake-tafel is ambtelijk positief geadviseerd over deze ontwikkeling. De ontwikkeling beantwoord aan een maatschappelijke behoefte en is passend op deze locatie.
Vanuit de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is in het vooroverleg op hoofdlijnen positief geadviseerd over het ontwerpplan.

Planologische medewerking
De locatie Van Heelulaan 73 heeft binnen het bestemmingsplan ‘Warande’ de bestemming Maatschappelijk, met een toegestane bouwhoogte van 10 meter. Het gebouwontwerp blijft overwegend daarbinnen. Het gebruik als woonzorgvoorziening is echter niet toegestaan. Daarvoor is planologisch medewerking noodzakelijk. Met Amarant is afgestemd om dat via een uitgebreide WABO-procedure te regelen. Op een aan te vragen Omgevingsvergunning kan dan, met een ruimtelijke onderbouwing, een afwijkend gebruik worden toegestaan.

De bevoegdheid om de uitgebreide WABO-procedure toe te passen heeft de raad gemandateerd aan het college. De gemeente kan zo voortvarend en doelmatig meewerken aan dergelijke wenselijke ontwikkelingen en daarmee de proceduretijd voor de aanvrager beperken. De uitgebreide WABO-procedure bevat alle zorgvuldigheidsvereisten en inspraakmogelijkheden voor belanghebbenden.

Medewerking aan tijdelijke huisvesting
De nieuwe huisvesting van Amarant is deels voorzien voor bewoners die momenteel aan de IJssellaan zijn gehuisvest. Deze locatie aan de IJssellaan huurt Amarant van Stadlander. Stadlander gaat deze locatie echter slopen en herontwikkelen. De huur is inmiddels opgezegd. Amarant heeft daarom voor haar bewoners aan de IJssellaan op korte termijn tijdelijke huisvesting nodig (voor circa 3 jaar tot aan de oplevering van de beoogde nieuwbouw aan de Van Heelulaan).
Met Amarant is afgestemd om deze tijdelijke huisvesting in te passen op het nabijgelegen hoekperceel aan de Van Heelulaan- Burgemeester Blomlaan. Daar zijn voor de huidige bewoners van de IJssellaan 26 units voorzien met gemeenschappelijke ruimte en bijbehorend parkeren. De tijdelijke huisvesting is daar met een tijdelijke Omgevingsvergunning snel te realiseren. De locatie is eigendom van de gemeente. Voor de benodigde periode is een gebruiksvergoeding overeengekomen.

Anterieure overeenkomst
Bovengenoemde medewerking is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daarin zijn tevens afspraken gemaakt over het wettelijke kostenverhaal. Naast de reguliere plankosten (leges) wordt ook de ambtelijke inzet bij de planvorming doorberekend. Op basis van de gemeentelijke nota Kostenverhaal levert Amarant ook een bijdrage aan de herinrichting van aangrenzend openbaar gebied (voorziening openbaar nut) en de gangbare bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Amarant heeft inmiddels op 18 oktober jl een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden. Daar waren ook vertegenwoordigers van de basisschool, het moskeebestuur en enkele raadsleden bij aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst heeft Amarant zich voorgesteld, een toelichting gegeven op de bouwplannen en is ingegaan op vragen. Amarant zal als nieuwe buur in goede dialoog blijven met de omgeving.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:
- 5 juli 2022, Situatie permanente en tijdelijke huisvesting Amarant aan de Van Heelulaan
- 5 juli 2022, Schetsontwerp huisvesting Amarant Van Heelulaan 73

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

loco-secretaris,	burgemeester,
Dhr. J. Perfors	Dhr. dr. F.A. Petter