Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0002

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg zuid
Nummer voorstel	:	RVB21-0002
Datum voorstel	:	9 februari 2021
Portefeuillehouder(s)	:	B Jacobs en P.A. M. van der Velden
Contactpersoon	:	de heer L.W. 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. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen weergegeven in de bijbehorende bijlage B.
3. Met inachtneming van de wijzigingen het bestemmingsplan 'Gageldonk – Vijverberg Zuid', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0748.BP0257-0301, 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 communicatie heeft zoveel als mogelijk plaatsgevonden met in acht name van de 'Communicatie Check voor communicatie bij ruimtelijke plannen'. Zo heeft Stadlander de omgevingsdialoog opgepakt door op verschillende wijze met verschillende belanghebbenden in het gebied te spreken.
Met de huurders van de bestaande woningen en garageboxen in het gebied hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden. Hieruit kwam naar voren dat zij bezwaar hebben tegen het slopen van de bestaande garageboxen aan de Dovenetelstraat. Om tegemoet te komen aan deze bezwaren wordt er bij de bestaande woningen aan de Dovenetelstraat parkeergelegenheid dichter bij de woningen aangelegd en wordt conform wensen langsparkeerplaatsen aangelegd in plaats van haaksparkeren. Met huurders die verplaatst worden is een sociaal plan afgesproken van anderhalf jaar waarbij zij vanuit Stadlander begeleid worden naar een nieuwe woning.

Voor direct omwonenden heeft op 9 oktober 2019 een informatieavond in de wijk plaatsgevonden. Bewoners van het plangebied als ook omwonenden waren hiervoor middels een brief uitgenodigd. Tijdens deze avond was er ruimte voor gesprek en zijn reactieformulieren ingevuld door aanwezigen met vragen. Er waren die avond echter niet veel aanwezigen. Met de eigenaren van de drie woningen aan de hoek Meidoornlaan-Rooseveltlaan, welke zijn gelegen nabij het zuidelijkste appartementengebouw, heeft Stadlander separate gesprekken gevoerd.
Naar aanleiding van de gevoerde dialoog is het bouwvlak van het appartementengebouw iets in noordelijke richting (verder van de bestaande woningen af) opgeschoven. Ook is het gebouw gedraaid zodat vanaf de balkons geen direct zicht is op de achtertuinen van de omwonenden. Door verder de bestaande woningen met bomen of een haag af te schermen wilt Stadlander deze omwonenden tegemoet komen. Het bouwplan is vervolgens verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei 2020 tot en met 8 juli 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tevens is het bestemmingsplan toegezonden naar de diverse vooroverleginstanties zoals de provincie Noord Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Tijdens deze periode van ter inzage legging is op 4 juni 2020 een informatieavond georganiseerd. Bewoners van het plangebied als ook omwonenden zijn over de ter inzage legging en de informatieavond per brief geïnformeerd. In verband met de Corona-problematiek dienden geïnteresseerden voor de informatieavond zich van te voren aan te melden. Op deze avond zijn circa 14 bewoners van onder andere de Meidoornlaan, Moerbei en Vijverberg Zuid geweest en hebben zij hun bezwaren tegen het bouwplan kenbaar gemaakt. In navolging hiervan is Stadlander aanvullend een omgevingsdialoog gestart met bewoners van de Moerbei en opvolgend zijn bewoners van de Hazelnoot aangesloten. Ook de bewoners van de drie woningen aan de hoek Meidoornlaan-Rooseveltlaan zijn weer betrokken. In het kader van de dialoog zijn onder meer een schaduwstudie uitgevoerd en zijn om het zicht op de bestaande woningen in beeld te brengen dronebeelden gemaakt. Tijdens de gesprekken zijn verder mogelijke varianten in het ontwerp onderzocht in beeld gebracht en met elkaar besproken. In de gesprekken is vastgesteld dat niet aan alle wensen en voorkeuren van omwonenden voldaan kan worden. Zelf berichten een aantal deelnemers dat de voorgedragen varianten hun niet voldoende tegemoetkomen en zij geen keuze kunnen maken voor een voorkeursvariant.

Met inachtneming van de reacties van deelnemers op de varianten is Stadlander uitgekomen op twee haalbare varianten zijnde, een gebouw van 28 meter hoog met 4 appartementen per bouwlaag, en een gebouw van 22 meter hoog met 5 appartementen per bouwlaag. Omwille van de voortgang van de wijkontwikkeling is in september besloten om deze twee varianten op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en de procedure van het bestemmingsplan voort te zetten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen bij u kenbaar worden gemaakt. Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bij het raadsvoorstel gevoegde Nota van Commentaar (Bijlage A).

De indieners van een zienswijze alsmede andere direct omwonenden zijn voorafgaand aan de raadsbehandeling per brief geïnformeerd over het voornemen de gronden van het beoogde appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat uit het bestemmingsplan te halen. Tevens zijn zij hierbij geïnformeerd over het vervolgtraject van zowel het bestemmingsplan als het ontwerpproces en omgevingsdialoog voor het appartementengebouw.

Na de gewijzigde vaststelling krijgen de indieners van een zienswijze een kopie van het raadsbesluit toegezonden en wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Afhankelijk van een eventuele voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na publicatie in werking.

Samenvatting:

In 2011 is gezamenlijk met Woningstichting Stadlander een masterplan opgesteld voor de grootschalige renovatie van de wijk Gageldonk – West. De grootschalige renovatie is opgedeeld in verschillende fases en is reeds enkele jaren in uitvoering. Voor het deelgebied Vijverberg Zuid is in het vigerende bestemmingsplan Gageldonk-West uit 2013 al rekening gehouden met een herontwikkeling. Echter door veranderende inzichten zijn de plannen voor dit deelgebied gewijzigd en passen deze niet meer in het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan ‘Gageldonk – Vijverberg Zuid is opgesteld om het juridisch – planologisch kader te bieden voor de herontwikkeling.

Op het ontwerpbestemmingsplan, dat vanaf 24 september 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven mede aanleiding om middels een gewijzigde vaststelling de gronden ten behoeve van het beoogde appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan /Teunisbloemstraat uit het bestemmingsplan te halen. Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Met bijgaand raadsvoorstel wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in de bijlage B Nota van wijzigingen.

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 Gageldonk – Vijverberg Zuid	Ter inzage
2	Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)	Bijgevoegd
3	Lijst indieners zienswijzen	Ter inzage
4	Bijlage A Nota van Commentaar	Bijgevoegd
5	Bijlage B Nota van Wijzigingen	Bijgevoegd
6	Vast te stellen bestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid	Ter inzage

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0002

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	25 maart 2021
Nummer	:	RVB21-0002
Onderwerp	:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen weergegeven in de bijbehorende bijlage B.
3. Met inachtneming van de wijzigingen het bestemmingsplan 'Gageldonk – Vijverberg Zuid', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0748.BP0257-0301, 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.

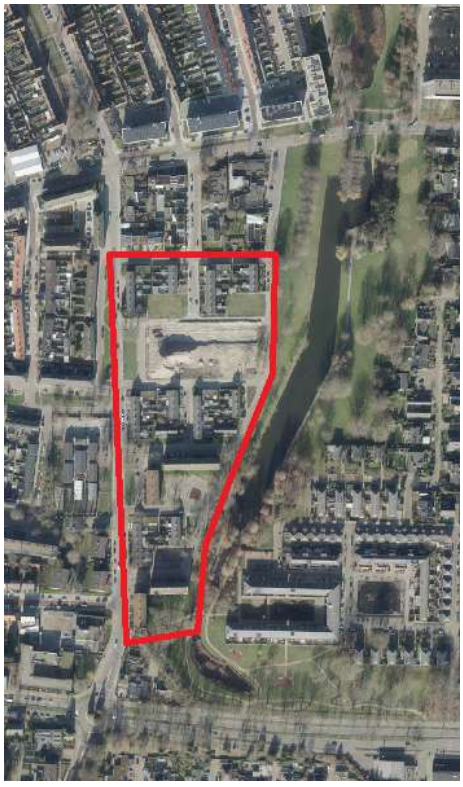
Inleiding

In 2011 is gezamenlijk met Woningstichting Stadlander een masterplan opgesteld voor de grootschalige renovatie van de wijk Gageldonk – West. Het betreffende ‘Masterplan Gageldonk – West‘ geeft de ruimtelijke kaders aan voor vernieuwing van de wijk waarbij Stadlander een groot deel van haar woningbezit vernieuwt en de gemeente de openbare ruimte vernieuwt. In december 2012 heeft u met dit masterplan ingestemd. De grootschalige renovatie is opgedeeld in verschillende fases en is reeds enkele jaren in uitvoering. Voor het deelgebied Vijverberg Zuid is in het vigerende bestemmingsplan Gageldonk-West uit 2013 al rekening gehouden met een herontwikkeling. Echter door veranderende inzichten zijn de plannen voor dit deelgebied gewijzigd en passen deze niet meer in het vigerende bestemmingsplan. Voor u ligt dan ook het nieuwe bestemmingsplan welke de ruimtelijke en juridische kaders van de herontwikkeling bevat.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De herontwikkeling van deelgebied Vijverberg Zuid past niet in het geldende bestemmingsplan ‘Gageldonk – West’. Ter plaatse zijn weliswaar al woningen toegestaan, maar de situering van de bouwvlakken en de bouwhoogten, evenals de verkeersstructuur sluiten niet aan bij de nieuwe inrichting van het gebied. Het bestemmingsplan ‘Gageldonk – Vijverberg Zuid’ heeft als doel een actueel juridisch en planologisch kader te bieden voor de herontwikkeling van het gebied.

Uitwerking voorstel



Plangebied
Het plangebied betreft Vijverberg-Zuid en ligt in het oostelijke deel van de wijk Gageldonk-West. Het gebied wordt begrensd door de Dovenetelstraat, de Meidoornlaan en de waterpartij Vijverberg. Op naast staande afbeelding is het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan rood omkaderd.

Uitgangspunten bestemmingsplan
Zoals in de inleiding al is aangegeven is sprake van veranderende inzichten. In het Masterplan was het de insteek om in het plandeel Vijverberg Zuid drie appartementengebouwen te vervangen door nieuwe appartementengebouwen. Echter om een gevarieerder woningaanbod in de wijk te creëren en de wijk interessanter te maken voor verschillende inkomensgroepen is een deel van het programma voor appartementen nu vervangen door grondgebonden woningen. De oorspronkelijke verhouding tussen koop- en huurwoningen in de wijk wijzigt hierbij op hoofdlijnen niet en is conform de afgesproken verdeling zoals vastgelegd in het Afsprakenkader dat hoort bij het Masterplan. Ook de 'saldo 0 benadering', waarbij het woningaantal van de wijk niet mag toenemen, blijft intact. Het aantal woningen zal na herontwikkeling 131 bedragen waar dat voorheen 133 woningen bedroeg.

Bouwhoogtes
In het vigerende bestemmingsplan geldt voor de eengezinswoningen een maximale goothoogte van 7 en een maximale bouwhoogte van 11 meter. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze hoogtes voor de reguliere eengezinswoningen overgenomen. In uitzondering hierop is voor de Nul op de Meterwoningen een maximale goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter opgenomen. De goot- en bouwhoogtes sluiten hiermee aan op de hoogtes van de reeds bestaande woningen in het plangebied.
Tussen de bouwblokken met grondgebonden woningen worden nieuwe appartementengebouwen in het groen gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan geldt voor alle appartementengebouwen een maximale bouwhoogte van 23 meter. In voorliggend bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van de appartementen wisselend en afgestemd op de hoeveelheid vrije ruimte rondom het betreffende bouwvlak. De maximale bouwhoogte van het appartementengebouw aan de Waterleliestraat bedraagt 13 meter. Aan de Vijverberg Zuid is voor de appartementengebouwen een maximale bouwhoogte van 19 meter opgenomen. Aan de zuidzijde van het plangebied is op de kruising van de Meidoornlaan en de Rooseveltlaan een hoogteaccent voorzien.

Het betreft een slank appartementengebouw met een maximale bouwhoogte van 28 meter, of een breder appartementengebouw met een maximale bouwhoogte van 22 meter. Met de voorliggende gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorgesteld dit appartementengebouw geen onderdeel meer te laten uitmaken van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor het kopje ‘gewijzigde vaststelling’.



Ter illustratie treft u hiernaast en hieronder een uitsnede van de stedenbouwkundige opzet van het plangebied aan, evenals een 3D-impressie van het voorgenomen plan.



Openbare ruimte
Met de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt een sterke groene verbinding gelegd tussen de Meidoornlaan en de Vijverberg. Het groen rondom de Vijverberg wordt naar de Meidoornlaan toegebracht. Alle woningen hebben in deze stedenbouwkundige structuur uitzicht op groen. In de groene ruimtes tussen de gebouwen wordt ruimte voor spelen en wandelen gecreëerd. Parkeerplaatsen worden in deze gebieden waterdoorlatend en met grasbetonkeien uitgevoerd, zodat deze zoveel mogelijk een geheel vormen met de parkachtige ruimte.

Op basis van de Nota Parkeernormering geldt voor het plangebied een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Uitgevoerde tellingen in het plandeel Vijverberg Noord leren dat de gerealiseerde parkeerplaatsen niet maximaal worden gebruikt. Op basis van deze ervaringen is er dan ook voor gekozen een parkeernorm van 1,4 te hanteren. Met Stadlander is overeengekomen dat mochten indien later parkeerproblemen ontstaan, er alsnog op kosten van Stadlander extra parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de openbare ruimte.
In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden. Met deze denkwijze wordt ook vormgegeven aan het terugdringen van het autobezit, omdat deze een zware druk legt op de inrichting van de openbare ruimte.

Crisis– en herstelwet
Op de voorbereiding, en het te nemen besluit tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, is de Crisis- en herstelwet (categorie 3, onder 3.1, van bijlage I) van toepassing. Het bestemmingsplan betreft een herstructurering van een woongebied.
Deze afdeling beperkt het beroepsrecht en stelt striktere eisen aan het beroepschrift. Dit brengt onder meer met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Daarnaast geldt voor plannen onder de crisis- en herstelwet een versnelde afhandeling door de bestuursrechter.
Informatie hierover wordt opgenomen in de publicatietekst van het bestemmingsplan evenals in de brief richting indieners van een zienswijze.

Procedure
<u>Voorontwerp</u>
Op 1 juli 2020 is het voorontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid middels een gevoelenspeilende raadsmededeling voorgelegd aan de Commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie. De commissie kon instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Wel werd aandacht gevraagd voor de mogelijke overlast voor omwonenden door de hoogte van de beoogde woontoren op de hoek Meidoornlaan/Teunisbloemstraat, de overschrijding van geluidsnormen, de parkeernorm en of woningen een gasaansluiting krijgen.
Ten aanzien van de geluidsnormen bent u inmiddels in de raadsbijeenkomst van 30 september 2020 geïnformeerd over de werkwijze en toepassing van een hogere grenswaarde bij nieuwbouwontwikkelingen. Omtrent parkeernormen en duurzaamheid vindt u een nadere toelichting in dit raadsvoorstel onder de kopjes ‘Openbare ruimte’ en ‘Duurzaamheid’.
Inzake het appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan/Teunisbloemstraat heeft vóór de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsdialoog plaatsgevonden met direct omwonenden. In dat kader is onder meer een schaduwstudie uitgevoerd, zijn dronebeelden gemaakt (zie hiervoor bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan) en zijn meerdere ontwerpvarianten voor het gebouw besproken. Meer informatie hierover is te lezen onder het kopje ‘Communicatieparagraaf’.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 28 mei 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het voor een ieder mogelijk een inspraakreactie in te dienen. Direct omwonenden zijn hierover persoonlijk per brief op de hoogte gesteld.

Daarnaast is de terinzagelegging op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (Bergse Bode, gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl). Op 4 juni 2020 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarvoor geïnteresseerden in de gelegenheid zijn gesteld om het bestemmingsplan te bekijken en vragen te stellen.
De ingekomen inspraak- en vooroverleg reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de Nota Inspraak en Vooroverleg. Dit document is opgenomen in bijlage 5 van de toelichting van het ontwerpbestemming.
Van de fase van voorontwerp naar ontwerp zijn mede naar aanleiding van ingekomen reacties enkele kleine wijzigingen in de verbeelding, regels en toelichting doorgevoerd. Tevens is als ambtshalve wijziging ter plaatse van het appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat een extra variant in de uitvoering van het appartementengebouw mogelijk gemaakt. Dit is gebeurd in navolging van de omgevingsdialoog die heeft plaatsgevonden met bewoners van de Moerbei en Hazelnoot. Met hen zijn mogelijke varianten in het ontwerp van het gebouw onderzocht. Naar aanleiding hiervan is naast het oorspronkelijk beoogde woongebouw van maximaal 28 meter hoog, de mogelijke variant voor een breder woongebouw van maximaal 22 meter hoog opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerp
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen bij u kenbaar worden gemaakt. Er zijn 8 zienswijzen ingediend, waarvan 5 gelijkluidend. In de door 6 bewoners gezamenlijk ingediende zienwijze ontbraken inhoudelijke bezwaargronden. Zij hebben dan ook bericht ontvangen om hun zienswijzen nader te onderbouwen vóór het aflopen van de inzagetermijn. Hiervan hebben 2 bewoners gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bij het raadsvoorstel gevoegde Bijlage A Nota van Commentaar.
In de zienswijzen wordt in hoofdzaak ingegaan op de bezwaren tegen de komst van het appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan/Teunisbloemstraat. Daarbij wordt ook aangegeven dat de gevoerde omgevingsdialoog niet tot het voor reclamanten gewenste resultaat heeft geleid en dat door alle getoonde varianten onduidelijkheid is ontstaan over welke variant daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.
Voor de volledige zienswijzen verwijzen wij u naar bijlage 2 van voorliggend raadsvoorstel.

Gewijzigde vaststelling
Mede naar aanleiding van de inhoud van de ingekomen zienswijzen, wordt aan u voorgesteld om met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van het appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan/ Teunisbloemstraat uit het bestemmingsplan te halen.
Een dergelijke ‘knip’ uit het bestemmingsplan biedt Stadlander extra tijd om verder te studeren op mogelijke varianten voor het appartementengebouw en daarbij opnieuw de dialoog aan te gaan met direct omwonenden. Dergelijke processen vragen om zorgvuldigheid en daarmee extra tijd om dit goed te doorlopen. Zodra het ontwerpproces en de omgevingsdialoog dan zijn afgerond, vindt een integrale belangenafweging plaats en wordt voor het appartementengebouw een nieuwe planologische procedure opgestart. De bouw van het beoogde appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat staat pas gepland voor 2023.

Voor de overige gronden in het plangebied kan het ontwerpbestemmingsplan zonder wijzigingen worden vastgesteld. In de zienswijzen zijn geen bezwaren tegen de herontwikkeling van deze gronden geuit. Bezwaren in de vorm van beroep bij de Raad van State worden dan ook niet verwacht.
Voorts is het van belang dat de procedure van het bestemmingsplan voor deze gronden doorgang vindt en het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Er zijn in het gebied inmiddels woningen gesloopt en voor dit jaar staan de resterende opstallen op planning voor sloop. Dit betekent dat er grote braakliggende terreinen ontstaan indien niet snel genoeg wordt gebouwd. Dit komt de leefbaarheid in de wijk niet ten goede.
Door het bestemmingsplan voor deze gronden vast te stellen, kan na het onherroepelijk worden van het plan de herontwikkeling van het gebied voortvarend opgepakt worden. Dit te beginnen met de start van de bouw van de nieuwe woningen in het noordelijk deel aan de Waterleliestraat.

De concreet voorgestelde wijzigingen zijn weergegeven in de 'Nota van wijzigingen' (bijlage B).
Voorgesteld wordt de wijzigingen zoals opgenomen in deze nota in het bestemmingsplan door te voeren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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.

Voor de herontwikkeling van 'Vijverberg Zuid' is in maart 2020 de aanvullende deelrealisatieovereenkomst tussen Stadlander en de gemeente Bergen op Zoom ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt omtrent kostenverdeling en planschade. Zowel de kosten voor de bestemmingsplanherziening als eventuele planschade zijn voor rekening van Stadlander. 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

Nadat u het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, dan wel door belanghebbenden aan wie het niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze hebben ingediend. Ook kan beroep worden ingesteld tegen de wijzigingen die bij de vaststelling hebben plaatsgevonden. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking. Omdat de Crisis- en herstelwet van toepassing is, dient de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen zes maanden uitspraak te doen op eventueel ingediende beroepen.

Ten aanzien van de planontwikkeling van het appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan/ Teunisbloemstraat wordt de periode tot aan de zomer 2021 gebruikt om verder te studeren op het ontwerp en positionering van het gebouw en hierbij de dialoog aan te gaan met de direct omwonenden. Indieners van een zienswijze zullen hiervoor persoonlijk worden benaderd. Daarnaast worden ook andere direct omwonenden opnieuw uitgenodigd voor de dialoog. Wanneer het ontwerpproces en de omgevingsdialoog dan zijn afgerond, vindt een integrale belangenafweging plaats en wordt voor het appartementengebouw een nieuwe planologische procedure opgestart.

Duurzaamheid

In paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is expliciet aandacht besteed aan de duurzaamheidsaspecten relevant bij de herontwikkeling van het gebied aan de Vijverberg Zuid. Middels de herontwikkeling van het gebied vindt verduurzaming van de woningvoorraad plaats. Woningen met een laag energielabel worden gesloopt en in de plaats hiervoor komen nieuwe woningen terug met een hoger energielabel en geen gasaansluiting.

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

Er zijn twee alternatieve besluiten mogelijk;

1. Het volledige bestemmingsplan niet vaststellen;

In deze situatie wordt het ontwerpbestemmingsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen niet vastgesteld. Dit betekent dat de herontwikkeling van de Vijverberg Zuid voorlopig geen doorgang kan vinden en dat de bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden. In de tijd betekent dit een vertraging van circa 1 jaar. Gezien dat dit in verband met de nadelige effecten voor de leefbaarheid in het gebied ongewenst is, is het van belang dat de herontwikkeling wel doorgang kan vinden en er dit jaar nog gestart kan worden met uitvoerende werkzaamheden.

2. Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen;

In dit geval wordt het ontwerpbestemmingsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen ongewijzigd vastgesteld. Dit betekent inhoudelijk dat het planologisch mogelijk wordt één van de twee opgenomen varianten voor het appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan/Teunisbloemstraat te realiseren. Ofwel een slank appartementengebouw van maximaal 28 meter hoog of een breder appartementengebouw van maximaal 22 meter hoog.
Procedureel vraagt dit echter om een volledige inhoudelijke weerlegging van alle bezwaren van omwonenden die gericht zijn tegen dit appartementengebouw. De huidige 'Bijlage A Nota van Commentaar' voorziet hier niet in. Hierbij zullen echter de bezwaren van indieners van zienswijzen niet worden weggenomen en ook de onzekerheid voor omwonenden blijft bestaan. Bovendien ligt een beroepsprocedure tegen het vastgesteld bestemmingsplan dan in lijn der verwachting.

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 burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0002

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 9 februari 2021, nr. RVB21-0002;

overwegende dat:

het bestemmingsplan is opgesteld als benodigd planologisch kader voor de herontwikkeling van het gebied 'Vijverberg Zuid' waarbij het stratenpatroon wijzigt en er 133 woningen worden gesloopt en in plaats daarvoor maximaal 131 woningen nieuwe woningen worden gerealiseerd.

het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de zienswijzenprocedure met ingang van 24 september 2020 conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

gedurende deze periode van ter inzage legging acht zienswijzen zijn ingediend en deze allen in hoofdzaak gericht zijn tegen het beoogde appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat.

gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening, het besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, de Crisis - en Herstelwet en andere relevante wetgeving;

BESLUIT:

1. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen weergegeven in de bijbehorende bijlage B. Het betreffen de volgende wijzigingen:

   Verbeelding
   - *De plangrens te wijzigen door de gronden ten zuiden van de Teunisbloemstraat uit het bestemmingsplan te halen en deze gronden geen nieuwe bestemming te geven.*

   Regels
   - *Artikel 6.2.2 'specifieke bouwaanduiding – 1' volledig te schrappen.*

   Toelichting
   - *In paragraaf 1.1 de keuze om de gronden ten zuiden van de Teunisbloemstraat uit het bestemmingsplan te halen, nader toe te lichten;*
   - *In paragraaf 2.2. nogmaals de reden om de gronden uit het bestemmingsplan te halen, nader toe te lichten evenals een uitleg over het beoogde vervolgtraject.*

3. Met inachtneming van de wijzigingen het bestemmingsplan 'Gageldonk – Vijverberg Zuid', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0748.BP0257-0301, 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

De griffier,

Mevr. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

Dhr. dr. F.A. Petter