



RVB13-0057

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Langeweg 2012"
Nummer voorstel : RVB13-0057 Afdeling : Stedelijke Ontwikkeling,
Datum voorstel : 12 november 2013 Ruimtelijke ordening &
Vergunningen
Contactpersoon : A.M.A. Vrijenhoek
Contactpersoon Email : A.M.A.Vrijenhoek@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : (0164) 277657
Programmanummer en naam : 11. Ruimtelijke ontwikkeling

Voorstel:

1. De zienswijzen genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 t/m 8 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in de Notitie ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
3. Met in achtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Langeweg 2012", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0178-0302, 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 verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Type voorstel:

- ☒ Kaderstellend
☒ Controlerend
☒ Rest

RAADSVERGADERING
d.d. 18 DEC. 2013
Beslissing: conform
ef

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☒	☒
Financiële consequenties	☒	☒
Inspraakverordening van toepassing	☒	☒

Communicatieparagraaf:

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overleginstanties. De vooroverlegreacties zijn voorzien van een reactie en voor zover aan de orde verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Op 4 december

Raadsvoorstel

2012 is een informatieavond gehouden voor de omwonenden van de locatie Van Kaam. Deze informatieavond is gehouden in verband met het plan om op deze locatie een woon-zorgcomplex te realiseren. Het verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Langeweg 2012" heeft vervolgens vanaf 18 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn omwonenden via een huis-aan-huis mailing op de hoogte gesteld. Daarnaast is de terinzagelegging via de Bergen op Zoomse Bode en de websites www.bergenopzoom.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl bekendgemaakt en beschikbaar gesteld. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 8 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben allen betrekking op de voorgestelde invulling van de locatie Van Kaam.

Op 17 april 2013 is het ontwerpbestemmingsplan "Langeweg 2012" in de commissie Stad en Ruimte behandeld. Tijdens de commissievergadering is er met betrekking tot de gekozen invulling voor de locatie Van Kaam ingesproken door omwonenden. De commissieleden hebben tijdens de vergadering verzocht in overleg te treden met de omwonenden. Naar aanleiding van dit verzoek heeft er op 30 mei 2013 een bijeenkomst plaatsgevonden, waarvoor degenen die een zienswijze hebben ingediend, waren uitgenodigd. Het verslag van deze bijeenkomst is bij brief van 21 juni 2013 aan u ter kennisname aangeboden en is tevens als bijlage bij dit voorstel opgenomen. In de voornoemde brief schreven wij u dat wij ons beraden over de vraag of en zo ja op welke wijze er verder gegaan wordt met de invulling van de locatie Van Kaam in relatie tot het bestemmingsplan "Langeweg 2012".

Er is gedurende de zomerperiode overleg gevoerd met de ontwikkelde partijen Stadlander en Van Agtmaal. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen aan de bouwmassa. Deze aanpassingen zijn tijdens een bijeenkomst op 7 oktober 2013 besproken met degene die een zienswijze hadden ingediend. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Het onderhavige raadsvoorstel is samen met de Nota van Commentaar toegezonden aan degenen die een zienswijze hebben ingediend. In de begeleidende brief zijn zij gewezen op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de vergadering van de commissie Stad en Ruimte. Na de gewijzigde vaststelling krijgen de indieners van een zienswijze een kopie van het raadsbesluit toegezonden en worden zij gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan "Langeweg 2012" is opgesteld in verband met de actualiseringsverplichting die volgt uit de Wet ruimtelijke ordening. Het onderhavige plan heeft tot doel om de in het plangebied aanwezige functies in één bestemmingsplan met één samenhangende en actuele juridisch-planologische regeling en onderbouwing onder te brengen. De onderhavige actualisatie is consoliderend van aard. Dit wil zeggen dat bij de wijze van bestemmen zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de feitelijke situatie en de mogelijkheden die in de voorheen geldende bestemmingsplanregelingen waren opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen voorzag in de mogelijkheid van een woon-zorgcomplex op de locatie Van Kaam, gelegen op de hoek Antwerpsestraatweg / Laan van Borgvliet. De ingediende zienswijzen en het hierover gevoerde overleg hebben geleid tot een aanpassing van het plan, waarbij de locatie Van Kaam niet langer deel uit maakt van het bestemmingsplan "Langeweg 2012". Voor deze locatie zal een separate procedure worden doorlopen.



Raadsvoorstel

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
A.	Nota van Commentaar	Bijgevoegd
B.	Notitie ambtshalve wijzigingen	Bijgevoegd
1.	Ontwerpbestemmingsplan "Langeweg 2012"	Ter inzage
2.	Vast te stellen bestemmingsplan "Langeweg 2012"	Ter inzage
3.	Ingediende zienswijzen	Ter inzage
4.	Verslag informatieavond 4 december 2012	Ter inzage
5.	Verslag bijeenkomst 30 mei 2013	Ter inzage
6.	Brief aan de raadsleden d.d. 21 juni 2013	Ter inzage
7.	Verslag bijeenkomst 7 oktober 2013	Ter inzage



RVB13-0057

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 18 december 2013

Nummer : RVB13-0057

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Langeweg 2012"

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijzen genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 t/m 8 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in de Notitie ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
3. Met in achtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Langeweg 2012", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0178-0302, 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 verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan "Langeweg" is ouder dan 10 jaar. Gelet op de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen actualisatieverplichting is het nodig dit bestemmingsplan te herzien. Onderliggend plan voorziet hierin. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid voor de realisatie van een woon-zorgcomplex op de zogenaamde locatie Van Kaam, gelegen op de hoek Antwerpsestraatweg / Laan van Borgvliet opgenomen. Op het ontwerpplan zijn acht zienswijzen naar voren gebracht. Deze hebben alle betrekking op de voorgenomen invulling van de locatie Van Kaam. Naar aanleiding hiervan hebben diverse overleggen plaatsgevonden met betrokkenen. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat wij er voor gekozen hebben, deze ontwikkeling niet meer op te nemen in het nu ter vaststelling aangeboden bestemmingsplan. Verderop in dit raadsvoorstel treft u hiervoor een nadere motivatie aan.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Nu de locatie Van Kaam geen onderdeel meer uitmaakt van het bestemmingsplan "Langeweg 2012" is het plan consoliderend van aard. Dit wil zeggen dat bij de wijze van bestemmen zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de feitelijke situatie en de mogelijkheden die in de voorheen geldende bestemmingsplanregelingen waren opgenomen. Het onderhavig plan heeft tot doel om de in het plangebied aanwezige functies in één



RVB13-0057

Raadsvoorstel

bestemmingsplan met één samenhangende en actuele juridisch-planologische regeling en onderbouwing onder te brengen.

Uitwerking voorstel

Planologisch

In de opgestelde planologische regeling ligt het accent op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, het (zo nodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming / uniformering) van de bestemmingsregeling. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woongebied, waarbij verspreid andere functies voorkomen.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn 8 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen hebben allen betrekking op de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde invulling van de locatie Van Kaam.

Op 17 april 2013 is het ontwerpbestemmingsplan "Langeweg 2012" in de commissie Stad en Ruimte behandeld. Tijdens de commissievergadering is er met betrekking tot de gekozen invulling voor de locatie Van Kaam ingesproken door omwonenden. Er bestaan met name bezwaren tegen de gehanteerde bouwhoogtes. De commissieleden hebben tijdens de vergadering verzocht in overleg te treden met de omwonenden over mogelijke oplossingen. Naar aanleiding van dit verzoek heeft op 30 mei 2013 een bijeenkomst plaatsgevonden, waarvoor degenen die een zienswijze hebben ingediend, waren uitgenodigd. Het verslag van deze bijeenkomst is bij brief van 21 juni 2013 aan u ter kennisname aangeboden en is tevens als bijlage bij dit voorstel opgenomen. In de voornoemde brief schreven wij u dat wij ons beraden over de vraag of en zo ja op welke wijze er verder gegaan wordt met de invulling van de locatie Van Kaam in relatie tot het bestemmingsplan "Langeweg 2012".

Er is gedurende de zomerperiode overleg gevoerd met de ontwikkelde partijen Stadlander en Van Agtmaal. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen aan de bouwmassa. Deze aanpassingen zijn tijdens een bijeenkomst op 7 oktober 2013 besproken met degenen die een zienswijze hadden ingediend. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Uit het gevoerde overleg is op te maken dat de voorgestelde bouwmogelijkheden nog altijd als te fors worden ervaren en naar de mening van omwonenden een te grote inbreuk maken op hun woonomgeving. Zonder hierover een oordeel te geven, merken wij op dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden zijn terug te voeren op de wens om, gelet op het stadium waarin de planvorming zich bevindt, flexibiliteit te creëren, zodat een toekomstige gebruiker nog enige keuzevrijheid heeft over de invulling van de locatie. Duidelijk is geworden dat de invulling van de locatie Van Kaam vraagt om maatwerk. Dit maatwerk kunnen wij, gelet op het stadium, waarin de planvorming zich bevindt, nu niet leveren.

Recentelijk is bovendien duidelijk geworden dat de belangrijkste zorgpartij in de regio weinig interesse heeft voor de locatie Van Kaam en dat zij deze locatie vooralsnog niet geschikt acht voor het aanbieden van



RVB13-0057

Raadsvoorstel

intramurale zorg, meer specifiek 3600 m2 PG-woningen. Hierdoor zijn vraagtekens ontstaan over de haalbaarheid van de gekozen invulling.

Hoewel wij als gemeente afspraken hebben gemaakt met Stadlander en Van Agtmaal over de doorontwikkeling van Nieuw-Borgvliet, waar de opgave voor intramurale zorg onderdeel van uitmaakt, achten wij het, gelet op het bovenstaande en de aanwezige weerstand, niet raadzaam om de ontwikkeling op dit moment door te zetten.

Wij hechten eraan, gelet op de leeftijd van het bestemmingsplan "Langeweg", dat de actualisatie hiervan op korte termijn doorgang vindt. Wij hebben er dan ook niet voor gekozen om de actualisatie van dit bestemmingsplan 'aan te houden' tot dat er uitsluitend is over de invulling van de locatie Van Kaam. In plaats daarvan hebben wij ervoor gekozen om de locatie Van Kaam uit het bestemmingsplan, dat nu ter vaststelling aan u wordt aangeboden, te halen. Dit betekent overigens niet dat herontwikkeling van deze locatie van de baan is. Wij zetten de gesprekken met betrokken partijen voort, zodat wij alsnog zo spoedig mogelijk tot een herontwikkeling van deze locatie kunnen komen. Voor de invulling van deze locatie zal op een later tijdstip een zogenaamd postzegelplan (bestemmingsplan voor uitsluitend de locatie Van Kaam) worden opgesteld.

De ingediende zienswijzen hebben er mede toe geleid dat de locatie Van Kaam geen onderdeel meer uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar bijlage A behorende bij dit voorstel.

Naast de aanpassingen die voortvloeien uit de zienswijzen zijn er enkele ambtshalve wijzingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn weergegeven in bijlage B behorende bij dit voorstel en hebben in de eerste plaats betrekking op een tweetal bedrijfsspercelen aan de Antwerpsestraatweg, waarop de nadere aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in auto's en motorfietsen' is opgenomen. Dit is in lijn met de bestaande activiteiten ter plaatse. In de tweede plaats gaat het om het opnemen van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Woensdrecht dat over het plangebied is gelegen. Tot slot is de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid bij de dubbelbestemming "Leiding – Gas" in verband met opmerkingen van de leidingexploitant aangepast.

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 dat in het Besluit ruimtelijke ordening is omschreven, is voorgenomen. Het vast stellen 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 het onderhavige bestemmingsplan is kostenverhaal niet aan de orde. Het betreft immers een consoliderend bestemmingsplan. Er is dus geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.



RVB13-0057

Raadsvoorstel

Verzoek eerdere bekendmaking

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het besluit tot vaststelling van het 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 zijn betrokken, leidt dit tot onnodig tijdverlies. In verband hiermee wordt aan Gedeputeerde Staten een verzoek gedaan te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking. Wanneer er geen rijksbelangen aan de orde zijn, stemt het Rijk in met vervroegde publicatie van het bestemmingsplan.

Consequenties van het voorstel

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen en een voorlopige voorziening vragen. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan zes weken na publicatie in werking.

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
1.				

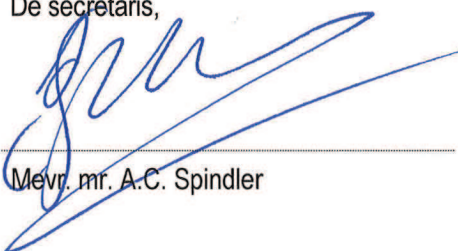


RVB13-0057

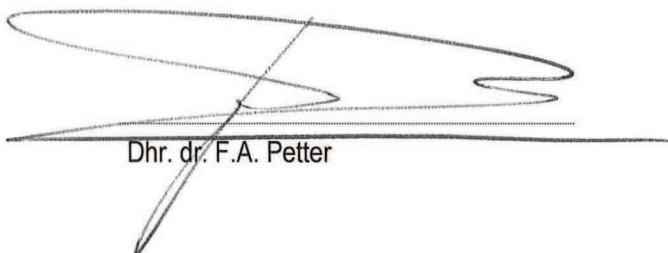
Raadsvoorstel

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.
Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,


Mevr. mr. A.C. Spindler

De burgemeester,


Dhr. dr. F.A. Petter



RVB13-0057

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 12 november 2013, nr. RVB13-0057;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en andere relevante wetgeving;

BESLUIT:

1. De zienswijzen genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 t/m 8 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in de Notitie ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
3. Met in achtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Langeweg 2012", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0178-0302, 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 verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

18 DEC. 2013

De griffier,

C.J.M. Terstappen

De voorzitter,

Raadsvoorstel

BIJLAGE A.

NOTA VAN COMMENTAAR OP DE INGEKOMEN ZIENSWIJZEN GERICHT OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'LANGEWEG 2012'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Langeweg 2012" heeft vanaf 18 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het voor een ieder mogelijk om schriftelijke dan wel mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen naar voren gebracht.

Reclamanten

1. Dhr. A. Bastiaanse, wonende Herenweg 47, 4624 JS Bergen op Zoom
2. Familie Verheijen, wonende Herenweg 45, 4624 JS Bergen op Zoom
3. Dhr. N. Bakx, wonende Statietjalk 65, 4617 GN Bergen op Zoom
4. Dhr. S. Kuijlen en mw. T. Dekkers, wonende Antwerpsestraatweg 318, 4624 JL Bergen op Zoom
5. Dhr. G.C.P. Elzackers, wonende Antwerpsestraatweg 314, 4624 JL Bergen op Zoom
6. Dhr. U. Olij, wonende Antwerpsestraatweg 320, 4624 JL Bergen op Zoom
7. Dhr. M.P. de Vos, wonende Antwerpsestraatweg 316, 4624 JL Bergen op Zoom
8. Bewoners Drossaard 41 t/m 48
 - familie Verkade, wonende Drossaard 41, 4624 KB Bergen op Zoom
 - familie Bijnagte, wonende Drossaard 42, 4624 KB Bergen op Zoom
 - familie Van den Hurk, wonende Drossaard 43, 4624 KB Bergen op Zoom
 - familie Van Poortvliet, wonende Drossaard 44, 4624 KB Bergen op Zoom
 - de heer Luzi en mevrouw Aartsen, wonende Drossaard 45, 4624 KB Bergen op Zoom
 - familie Koppenol, wonende Drossaard 46, 4624 KB Bergen op Zoom
 - familie Van der Tak, wonende Drossaard 47, 4624 KB Bergen op Zoom
 - familie Van Broekhoven, wonende Drossaard 48, 4624 KB Bergen op Zoom

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan van 18 maart tot en met 29 april 2013 ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Beslissing op de zienswijzen

Vooraf wordt aangetekend dat waar onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

Algemeen

De ingediende zienswijzen zien allen op de in het bestemmingsplan voorgestelde invulling van de zogenaamde locatie Van Kaam, gelegen op de hoek Antwerpsestraatweg / Laan van Borgvliet. Het bestemmingsplan maakt hier de realisatie van een woon-zorgcomplex mogelijk met een bouwhoogte van 7 tot 13 meter.

Algemene reactie op de zienswijzen

Uit de ingediende zienswijzen is op te maken dat de voorgestelde bouwmogelijkheden als te fors worden ervaren en naar de mening van omwonenden een te grote inbreuk maken op hun woonomgeving. Zonder hierover een oordeel te geven, merken wij op dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen

Raadsvoorstel

bouwmogelijkheden zijn terug te voeren op de wens om, gelet op het stadium waarin de planvorming zich bevindt, flexibiliteit te creëren, zodat een toekomstige gebruiker nog enige keuzevrijheid heeft over de invulling van de locatie. Duidelijk is geworden dat de invulling van de locatie Van Kaam vraagt om maatwerk. Dit maatwerk kunnen wij, gelet op het stadium, waarin de planvorming zich bevindt, nu niet leveren.

Recentelijk is bovendien duidelijk geworden dat de belangrijkste zorgpartij in de regio weinig interesse heeft voor de locatie Van Kaam en dat zij deze locatie vooralsnog niet geschikt acht voor het aanbieden van intramurale zorg. Hierdoor zijn vraagtekens ontstaan over de haalbaarheid van de gekozen invulling.

Wij achten het, gelet op het bovenstaande en de aanwezige weerstand, niet raadzaam is om de ontwikkeling op dit moment door te zetten. De ingediende zienswijzen hebben er (mede) toe geleid dat de locatie Van Kaam geen onderdeel meer uit maakt van het bestemmingsplan "Langeweg 2012". Voor de invulling van deze locatie zal op een later tijdstip een zogenaamd postzegelplan (bestemmingsplan voor uitsluitend de locatie Van Kaam) worden opgesteld. De aanpassingen als gevolg hiervan hebben betrekking op de verbeelding, de regels en de toelichting.

Verbeelding

De locatie Van Kaam op de hoek Antwerpsestraatweg / Laan van Borgvliet, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, sectie F, nummers 6298 en 6303 wordt geschrapt uit de verbeelding.

Regels

De regels behorende bij de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 9) worden aangepast, waarbij:

Artikel 9.1 onder b en c wordt geschrapt

Artikel 9.2 onder f wordt geschrapt

Uit de begripsbepalingen wordt artikel 1.87 onder c geschrapt

Toelichting

De verwijzingen naar de invulling van de locatie Van Kaam worden uit de toelichting geschrapt. Bijlage 4 (akoestisch onderzoek Van Kaam) en bijlage 6 (Bezonningsonderzoek Van Kaam) behorende bij de toelichting worden geschrapt.

1. Zienswijze van dhr. A. Bastiaanse, wonende Herenweg 47, 4624 JS Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamant kan zich niet verenigen met de voorgestelde bouwmassa op de zogenaamde de locatie Van Kaam. Een dermate volumineus object past niet in het straatbeeld en naastgelegen woningen. De afstand tot de belendende panden aan de Herenweg en Antwerpsestraatweg is 5 tot 7 meter.

Reclamant stelt verder dat zijn huis en een groot deel van zijn tuin gedurende grote delen van de dag nagenoeg ontnomen worden van zonlicht als gevolg van schaduwwerking van te realiseren bouwmassa.

Beoordeling

Verwezen wordt naar de algemene reactie op de zienswijzen.

Raadsvoorstel

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. De aanpassing leidt ertoe dat de locatie Van Kaam in zijn geheel geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan. Op termijn zal voor de invulling van deze locatie een separate planologische procedure worden gestart. Omwonenden worden op de hoogte gehouden van dit traject.

2. Zienswijze van familie Verheijen, wonende Herenweg 45, 4624 JS Bergen op Zoom

Samenvatting

- a. Reclamant is gekant tegen de voorgestelde bouwhoogte van 4 bouwlagen vanwege schaduwwerking, uitzicht en inbreuk op privacy. Daarnaast vindt reclamant een complex van die hoogte niet passend bij de omringende bebouwing. Reclamant stelt voor de mogelijkheid tot realisatie van zes appartementen in het complex te laten vervallen. De bouwhoogte van het complex op de hoek van de Antwerpsestraatweg en Laan van Borgvliet kan daarmee verlaagd worden tot drie woonlagen.
- b. Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen de afstand (minder dan 10 meter) tussen de voorgestelde nieuwbouw en de huizen aan de Herenweg en Antwerpsestraatweg.
- c. In het akoestisch onderzoek is alleen gekeken naar overlast door wegverkeerslawaaï voor het te bouwen wooncomplex. Er is niet gekeken naar de geluidsoverlast van het parkeerterrein behorende bij het complex op de omringende woningen aan de Herenweg en Drossaard. In het onderzoek is aangegeven dat het door het parkeerterrein gegenereerde geluid wegvalt tegen het wegverkeerslawaaï van de Antwerpsestraatweg en de Laan van Borgvliet. Reclamant bestrijdt dit. Reclamant stelt voor om alle parkeergelegenheid onder het complex te situeren in plaats van op het maaiveld.
- d. Reclamant heeft ernstig bezwaar tegen de realisatie van een fietspad tussen de locatie Van Kaam en de woningen aan de Drossaard en wenst zekerheid over het vervallen van de mogelijkheid hiertoe.
- e. De houtwallen aan de west- en noordzijde van de locatie van Kaam dienen behouden te blijven.
- f. Reclamant pleit voor behoud van het hekwerk aan het einde van de Herenweg om sluiproutes langs het nieuwe complex vanuit de Herenweg tegen te gaan. Hiermee kan tevens worden voorkomen dat bezoekers/personeel van het geplande complex hun auto parkeren langs de Herenweg.

Beoordeling

Verwezen wordt naar de algemene reactie op de zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. De aanpassing leidt ertoe dat de locatie Van Kaam in zijn geheel geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan. Op termijn zal voor de invulling van deze locatie een separate planologische procedure worden gestart. Omwonenden worden op de hoogte gehouden van dit traject.

3. Zienswijze van dhr. N. Bakx, wonende Statietjalk 65, 4617 GN Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamant is verbaasd over de toegestane bouwhoogte. Hij is van mening dat een dergelijk bouwvolume de entree van de stad geweld aan doet. Een gebouw van vier bouwlagen wijkt af van de reeds in de omgeving aanwezige bebouwing en doet afbreuk aan de kwaliteit van diezelfde omgeving. Reclamant pleit voor een bijstelling van de maximale bouwhoogte tot twee bouwlagen.

Beoordeling

Verwezen wordt naar de algemene reactie op de zienswijzen.

Raadsvoorstel

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. De aanpassing leidt ertoe dat de locatie Van Kaam in zijn geheel geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan. Op termijn zal voor de invulling van deze locatie een separate planologische procedure worden gestart. Omwonenden worden op de hoogte gehouden van dit traject.

4. Zienswijze van dhr. S. Kuijlen en mw. T. Dekkers, wonende Antwerpsestraatweg 318, 4624 JL Bergen op Zoom

Samenvatting

- a. Nieuwbouw van een zorginstelling is volstrekt overbodig. Door financiële bezuinigingen zullen ouderen langer thuis blijven wonen. In bestaande zorginstellingen ontstaat daarmee voldoende ruimte om zorgbehoeftige ouderen te plaatsen. Reclamant noemt de Warande-flat als een alternatief. Gezien de huidige maatschappelijke ontwikkelingen is nieuwbouw van een zorgcomplex financieel onverantwoord.
- b. Reclamant acht de locatie vanwege de verkeerssituatie en bijbehorend wegverkeerslawaai ter plaatse niet geschikt voor een zorginstelling gericht op zorgbehoeftige ouderen. Er is geen sprake van een rustige woonomgeving, mede door het ontbreken van groen. Volgens reclamant is er in de wijken 'Het Groene Gordijn' en 'de Markiezaten' veel groene ruimte aanwezig om een zorginstelling te bouwen.
- c. De voorgestelde bouwmassa past gelet op de omvang en hoogte niet in de directe omgeving. Er zal sprake zijn van schaduwwerking en verlies van privacy.

Beoordeling

Verwezen wordt naar de algemene reactie op de zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. De aanpassing leidt ertoe dat de locatie Van Kaam in zijn geheel geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan. Op termijn zal voor de invulling van deze locatie een separate planologische procedure worden gestart. Omwonenden worden op de hoogte gehouden van dit traject.

5. Zienswijze van dhr. G.C.P. Elzackers, wonende Antwerpsestraatweg 314, 4624 JL Bergen op Zoom

Samenvatting

- a. Reclamant vraagt zich af of de behoefte aan het voorgestane woon-zorgcomplex voldoende is onderbouwd. Een actueel woningbehoefte-onderzoek is niet voorhanden. Hij wijst op de tendens dat in de toekomst woon-zorgcomplexen minder vaak ingezet gaan worden voor bejaardenzorg.
- b. Reclamant zet vraagtekens bij de locatiekeuze in verband met de afstand tot voorzieningen en de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse. Ook vindt hij de combinatie woon-zorgcomplex met een aantal reguliere appartementen niet gelukkig.
- c. De voorgestelde bouwhoogte aan de zijde van de Antwerpsestraatweg is te fors. Dit moet mogelijk zijn door een verhoging van het lagere gedeelte en/of het vergroten van het bebouwingsoppervlak.
- d. Reclamant is van mening dat er sprake is van een verslechtering van zijn woonklimaat, met name het verlies aan privacy.

Beoordeling

Verwezen wordt naar de algemene reactie op de zienswijzen.

Raadsvoorstel

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. De aanpassing leidt ertoe dat de locatie Van Kaam in zijn geheel geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan. Op termijn zal voor de invulling van deze locatie een separate planologische procedure worden gestart. Omwonenden worden op de hoogte gehouden van dit traject.

6. Zienswijze van dhr. U. Olij, wonende Antwerpsestraatweg 320, 4624 JL Bergen op Zoom

Samenvatting

- a. Reclamant stelt dat er geen inspraaktraject is doorlopen.
- b. Tijdens de informatieavond zijn door omwonenden opmerkingen geplaatst. Hier wordt geen melding van gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan.
- c. Reclamant vraagt zich af of er wel behoefte bestaat aan het voorgestelde woon-zorgcomplex. Nader onderzoek is in zijn ogen noodzakelijk.
- d. Reclamant zet vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid.
- e. Reclamant vindt de bouwmassa niet passend in de omgeving.
- f. De gepresenteerde schets is onduidelijk. Hierdoor is het niet mogelijk een beeld te vormen van het te realiseren gebouw.
- g. Op het gedeelte van de Antwerpsestraatweg tussen nummer 304 en 322 blijft sprake van een hoge verkeersdruk.
- h. Een in- en uitrit aan de zijde van de Antwerpsestraatweg is verkeerstechnisch niet verantwoord. Ook de 9 parkeerplaatsen die aan deze zijde zijn geprojecteerd lijken verkeerstechnisch, gelet op de manoeuvreerbaarheid, niet uitvoerbaar.
- i. De volumineuze omvang van het complex is niet passend in de omgeving. Vooral de hoogte van 4 verdiepingen wordt als detonerend ervaren. Reclamant geeft een aantal suggesties om te komen tot een verlaging van het gebouw. Dit kan door de parkeerplaatsen (deels) onder het gebouw te situeren, de bouwmassa 'uit te smeren' over een groter oppervlak, verminderen of geheel weglaten van de zes appartementen.
- j. Het blootstellen van kwetsbare mensen aan een hogere geluidsbelasting getuigt van weinig respect. In het akoestisch rapport staat dat het treffen van voorzieningen financieel onaantrekkelijk is, terwijl in het ontwerpplan gesteld wordt dat dergelijke voorzieningen niet mogelijk zijn.
- k. Het woongenot wordt ernstig aangetast door de schaduwwerking van het gebouw en het verlies aan privacy.
- l. Reclamant zou graag zien dat zijn perceel aan de achterzijde bereikbaar is. Hij stelt dat dit in het nu nog geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Beoordeling

Verwezen wordt naar de algemene reactie op de zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. De aanpassing leidt ertoe dat de locatie Van Kaam in zijn geheel geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan. Op termijn zal voor de invulling van deze locatie een separate planologische procedure worden gestart. Omwonenden worden op de hoogte gehouden van dit traject.

Raadsvoorstel

7. Zienswijze van dhr. M.P. de Vos, wonende Antwerpsestraatweg 316, 4624 JL Bergen op Zoom

Samenvatting

- a. Reclamant vindt dat er onvoldoende gekeken is naar de toegevoegde waarde van een nieuw woon-zorgcomplex. De noodzaak is in de afgelopen 6 jaar niet meer geïnventariseerd.
- b. Reclamant zet vraagtekens bij de locatiekeuze in verband met de afstand tot voorzieningen en het stadscentrum.
- c. De bouwhoogte aan de zijde van de Antwerpsestraatweg is te fors. Reclamant stelt voor de bouwhoogte voor het gele complex gelijk te trekken, zodat dit beter in het straatbeeld past.
- d. Het woongenot wordt ernstig aangetast door de schaduwwerking van het gebouw en het verlies aan privacy.

Beoordeling

Verwezen wordt naar de algemene reactie op de zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. De aanpassing leidt ertoe dat de locatie Van Kaam in zijn geheel geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan. Op termijn zal voor de invulling van deze locatie een separate planologische procedure worden gestart. Omwonenden worden op de hoogte gehouden van dit traject.

8. Zienswijze van bewoners Drossaard 41 t/m 48

- familie Verkade, wonende Drossaard 41, 4624 KB Bergen op Zoom
- familie Bij nagte, wonende Drossaard 42, 4624 KB Bergen op Zoom
- familie Van den Hurk, wonende Drossaard 43, 4624 KB Bergen op Zoom
- familie Van Poortvliet, wonende Drossaard 44, 4624 KB Bergen op Zoom
- de heer Luzi en mevrouw Aartsen, wonende Drossaard 45, 4624 KB Bergen op Zoom
- familie Koppenol, wonende Drossaard 46, 4624 KB Bergen op Zoom
- familie Van der Tak, wonende Drossaard 47, 4624 KB Bergen op Zoom
- familie Van Broekhoven, wonende Drossaard 48, 4624 KB Bergen op Zoom

Samenvatting

- a. Reclamanten zijn bezorgd over hun privacy/veiligheid indien er een openbaar fiets- en wandelpad wordt aangelegd tussen de locatie Van Kaam en de woningen aan de Drossaard. Zij willen hier graag duidelijkheid over.
- b. Reclamanten willen duidelijkheid over het aantal te realiseren bouwlagen van het woon-zorgcomplex aan de zijde van de Drossaard. Zij constateren wat dit betreft een discrepantie in het ontwerpbestemmingsplan.
- c. Reclamanten wijzen op de geluidsoverlast en lichthinder veroorzaakt door het aan- en afrijden van auto's van het parkeerterrein aan de zijde van de woningen aan de Drossaard. In het plan is op geen enkele wijze rekening gehouden met licht- en geluidsoverlast. Graag zien zij hier een oplossing voor. Dit kan volgens hen door het situeren van de parkeerplaatsen onder het gebouw dan wel door het aanbrengen van een dichte afscheiding tussen het parkeerterrein en de woningen aan de Drossaard.
- d. Het verlenen van een hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk. Het treffen van doelmatige maatregelen ter plaatse is in tegenstelling tot hetgeen gesteld wordt in het ontwerpbestemmingsplan wel mogelijk. Er heeft immers tot enkele jaren geleden een geluidscherm gestaan langs de Laan van Borgvliet. Het wijzigen van de grenswaarden ter plaatse van de woningen aan de Drossaard is volgens reclamanten niet nodig wanneer het geluidscherm wordt teruggeplaatst.



Raadsvoorstel

Beoordeling

Verwezen wordt naar de algemene reactie op de zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het plan. De aanpassing leidt ertoe dat de locatie Van Kaam in zijn geheel geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan. Op termijn zal voor de invulling van deze locatie een separate planologische procedure worden gestart. Omwonenden worden op de hoogte gehouden van dit traject.

Raadsvoorstel

BIJLAGE B.

NOTITIE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN "LANGEWEG 2012"

Verbeelding

Voor de volgende bedrijfspercelen is, gelet op de ter plaatse aanwezige activiteit, een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in auto's en motorfietsen' opgenomen:

- Antwerpsestraatweg 262;
- achter Antwerpsestraatweg 372/374

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. In verband hiermee wordt een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar 5' op de verbeelding opgenomen.

Planregels

Aan artikel 3.1 wordt een lid toegevoegd waarin het volgende is opgenomen:

"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in auto's en motorfietsen': tevens voor detailhandel in auto's en motorfietsen."

Artikel 13.3 onder a het woord "onevenredige" schrappen.

Artikel 19.3 wordt toegevoegd. In dit artikel is een regeling opgenomen in verband met het radarverstoringsgebied.

Toelichting

In de toelichting wordt in hoofdstuk 6 een verwijzing opgenomen naar het radarverstoringsgebied.