



RVB14-0024

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 10 juli 2014

Nummer : RVB14-0024

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw Borgvliet-Oost'

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 2 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 3 niet ontvankelijk te verklaren;
4. Met inachtneming van de zienswijzen het bestemmingsplan 'Nieuw Borgvliet-Oost', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0197-301, gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

Naar aanleiding van het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening is besloten tot het maken van een inhaalslag met het actualiseren van de bestemmingsregelingen zodanig dat een samenhangend en op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemd geheel aan bestemmingsplannen ontstaat. Voor de wijk Nieuw-Borgvliet is reeds een actueel bestemmingsplan vastgesteld. Het uiterst oostelijke deel van Nieuw-Borgvliet is hierin niet meegenomen. Het betreft hier een relatief klein gebied. Het plangebied ligt in het oosten van de bebouwde kom van de stad Bergen op Zoom. Het gebied wordt in het oosten begrensd door de Rijksweg A4/A58. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de woningen aan de Adriaan Brouwerstraat en het Binnenwegje. Aan de noord- en zuidkant vormt respectievelijk de Oude Huijbergsebaan en Klein-Molenbeek de begrenzing. Om ook voor dit gebied over een actueel planologisch kader te beschikken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan "Nieuw Borgvliet-Oost" bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het bestemmingsplan heeft tot doel de in het gebied voorkomende 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



RVB14-0024

Raadsvoorstel

mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de feitelijke situatie en de mogelijkheden die in de voorheen geldende bestemmingsplanregelingen waren opgenomen.

Uitwerking voorstel

Plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van de bebouwde kom van de stad Bergen op Zoom. Het gebied wordt in het oosten begrensd door de Rijksweg A4/A58. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de woningen aan de Adriaan Brouwerstraat en het Binnenwegje. Aan de noord- en zuidkant vormt respectievelijk de Oude Huijbergsebaan en Klein-Molenbeek de begrenzing.

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. Bij dit laatste is het ook van belang invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Het bestaande gebruik en de mogelijkheden uit het bestaande planologische regime zijn als basis genomen voor de opgestelde regeling. Omvangrijke en ingrijpende ontwikkelingen zijn in het plangebied niet aan de orde.

Procedure

Op 20 oktober 2013 is met een vooraankondiging overeenkomstig artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de voorbereiding van het bestemmingsplan bekendgemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn bewoners/gebruikers van omliggende percelen via een huis-aan-huismailing op de hoogte gesteld. Daarnaast is de terinzagelegging via de Bergen op Zoomse Bode en de website www.bergenopzoom.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt en zijn de stukken beschikbaar gesteld. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn betrokken bij de totstandkoming van onderhavig voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan.

Door de bewoner van Adriaan Brouwerstraat 48 is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op een aantal nadelige effecten voor de indiener als gevolg van het verruimen van de functies op het stuk grond dat door hem als tuin in gebruik is. Het voornaamste gevolg is een stijging van de grondprijs. Deze zienswijze is ongegrond verklaard. Voor een weergave van de zienswijzen en onze inhoudelijke reactie hierop verwijzen wij naar de Nota van Commentaar zoals weergegeven in bijlage A behorende bij dit voorstel.

De tweede zienswijze is ingediend door de Gasunie en heeft betrekking op het ontbreken van een verantwoording van een hogedrukgastransportleiding in de paragraaf externe veiligheid. Op grond van deze zienswijze is de toelichting aangevuld met een verantwoording van het groepsrisico.

De derde zienswijze is ingediend door Rijkswaterstaat. Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarom niet ontvankelijk verklaard. Wel is de inhoud van de zienswijze ambtelijk verwerkt in het bestemmingsplan. De zienswijze voorziet in het opnemen van een vrijwaringszone langs de Rijksweg in verband met eventuele toekomstige verbreding.



RVB14-0024

Raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan is middels een raadsmededeling op 17 februari 2014 in de commissie Stad en Ruimte behandeld. Tijdens deze commissievergadering is ingesproken door de bewoner van Adriaan Brouwerstraat 48. Hierbij is aangegeven dat hij bezwaar heeft tegen het toekennen van de aanduiding tuin op de door de gemeente gehuurde gronden. Dit heeft hij ook omschreven in de door hem ingediende zienswijze. (zie nota van commentaar, zienswijze 1). De commissie heeft verzocht om in overleg te treden met de betreffende bewoner. Dit overleg heeft op 3 april 2014 plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg is in een separate brief gereageerd op de bezwaren. Daarnaast is zijn zienswijze betrokken bij de totstandkoming van dit voorstel.

Exploitatieplan

Het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet aan de orde. Het betreft in hoofdzaak een conserverend plan. Hieraan zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

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 tijdsverlies. 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		



RVB14-0024

Raadsvoorstel

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
8. Planning			x	
9. Kwaliteit uitvoering	x			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners			x	

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
Th. J.M. Wingens MPA
Loco-secretaris

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 3 juni 2014, nr. RVB14-0024;

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

BESLUIT:

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 2 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 3 niet ontvankelijk te verklaren;
4. Met inachtneming van de zienswijzen het bestemmingsplan 'Nieuw Borgvliet-Oost', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0197-301, gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

10 JULI 2014

De griffier,

C.J.M. Terstappen

De voorzitter,



Raadsvoorstel

BIJLAGE A.

**NOTA VAN COMMENTAAR OP DE INGEKOMEN ZIENSWIJZEN GERICHT OP HET
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "NIEUW BORGVLIET-OOST"**

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Borgvliet-Oost" heeft vanaf 27 januari 2014 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 3 zienswijzen naar voren gebracht.

Reclamanten

1. Dhr. H.S.A.J. Verbeem, wonende Adriaan Brouwerstraat 48, 4625 AP Bergen op Zoom, ontvangen op 10 maart 2014
2. Gasunie transport services, Concourslaan 17 9727 KC Groningen, ontvangen per e-mail op 25 februari 2014
3. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 25 6200 Maastricht, ontvangen per brief op 19-maart-2014

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.

1. Zienswijze van Dhr. H.S.A.J. Verbeem, wonende Adriaan Brouwerstraat 48, 4625 AP Bergen op Zoom

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat hij bewoner en eigenaar is van het aan het bestemmingsplan grenzende perceel Adriaan Brouwerstraat 48 annex Binnenwegje 2-a en schetst de situatie.

- A. Reclamant is het niet eens met het toekennen van de bestemming voor het aan zijn woning grenzende perceel. Ten opzichte van de voorheen geldende bestemming agrarisch is in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om de percelen ook als tuin bij de aangrenzende woning te gebruiken. Reclamant voorziet dat als gevolg van deze wijziging in de bestemmingsregeling de grondprijs zal stijgen en kan zich niet verenigen met het aanbod van de gemeente inzake de aankoop van de grond. Hij vindt de gevraagde prijs niet reëel.
- B. Reclamant merkt verder op dat met het wijzigen van de bestemming de volgende negatieve effecten zullen optreden:
 - Verlies aan waarde van de woning;
 - Verlies aan toegang tot de woning via het Binnenwegje;
 - Verlies aan mogelijkheid gebruik inritvergunning;
 - Stijging huur of koopprijs voor eventuele volgende eigenaar;
 - Verlies toegang tot het 'bedrijf' met als gevolg een naheffing van de belastingdienst ;
 - Het aanbieden van de grond aan een potentiële andere huurder;
 - Onvoldoende maatregelen voor verbeteren sociale controle op het Binnenwegje.



RVB14-0024

Raadsvoorstel

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2014 tot en met 17 maart 2014 ter inzage gelegen. De zienswijze is binnengekomen op 10 maart 2014 en is daarmee ontvankelijk.

Beoordeling

- A. De betreffende strook grond aan het Binnenwegje wordt op dit moment door de gemeente verhuurd aan de particuliere eigenaren van de aangrenzende woonpercelen. In veel gevallen is de verhuurde grond in gebruik als tuin behorende bij de woonpercelen. Zo ook de grond die reclamant huurt van de gemeente, hij parkeert hier immers zijn auto en gebruikt de grond als toegang tot zijn perceel. Gelet hierop is het dan ook niet meer dan logisch om er bestemmingsplanmatig voor te zorgen dat dit gebruik ook is toegestaan. Hiertegen bestaan ook geen ruimtelijke bezwaren. Sterker nog, wij zijn van mening dat het een positief effect kan hebben op de veiligheid en leefbaarheid.

Om deze reden is gekozen voor het toestaan van het gebruik als tuin. Dit is gedaan door het toevoegen van de functieaanduiding 'volkstuinten' binnen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze aanduiding zijn tevens tuinen bij aangrenzende woningen toegestaan.

Bij verkoop van gemeentegrond aan derden wordt de grondprijs bepaald volgens het gemeentelijk beleid voor grondverkoop. Hierbij wordt gekeken naar het feitelijke gebruik waarvoor de gronden worden aangewend. Het kopen (of huren) van de reststrook is een privaatrechtelijke verbintenis tussen reclamant en de gemeente. De prijsbepaling van de grond door de afdeling grondzaken van de gemeente staat in zoverre los van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming.

De koppeling die reclamant maakt tussen de gegeven bestemming en de prijsbepaling van de grond is niet aanwezig. De door de reclamant aangedragen bezwaren hiertegen houden niet zozeer verband met het bestemmingsplan, maar zijn meer gericht op de grondprijs/huurprijs die wij als gemeente voornemens zijn te vragen. Zoals blijkt uit het schrijven van reclamant is hij wel bereid tot het aankopen van de grond voor een lagere prijs.

- B. Er wijzigt niets aan de feitelijke situatie. De genoemde effecten houden geen verband met de in het bestemmingsplan gekozen bestemming. Zie ook de beantwoording onder A.

De door reclamant te maken keuze voor aankoop of huur van de grond is een beslissing die verder geen betrekking heeft op de in het bestemmingsplan gekozen bestemming. Afspraken hierover zullen privaatrechtelijk met reclamant worden afgestemd.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze leidt dan ook niet tot een aanpassing van het plan.

2. Zienswijze van Gasunie transport services, Concourslaan 17 9727 KC Groningen

Samenvatting

Reclamant merkt op dat bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Borgvliet-Oost' is gebleken dat bij de verantwoording van de externe veiligheid en het groepsrisico, geen rekening is gehouden met de



RVB14-0024

Raadsvoorstel

aanwezigheid van de hogedrukaardgastransportleiding A667 van de Gasunie (80 bar, 48 inch). Aangegeven wordt dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze leiding en verzocht wordt om paragraaf 5.5 van de toelichting aan te vullen met een verantwoording van het groepsrisico op basis van de gastransportleiding.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2014 tot en met 17 maart 2014 ter inzage gelegen. De zienswijze is binnengekomen op 25 februari 2014 en is daarmee ontvankelijk.

Beoordeling

Bij het beoordelen van het bestemmingsplan voor het aspect externe veiligheid is de door reclamant genoemde hogedrukaardgastransportleiding A667 niet mee genomen. Geconstateerd is dat het invloedsgebied binnen het plangebied valt. Om deze reden wordt zoals verzocht paragraaf 5.5 aangevuld met een verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. De zienswijze leidt tot het aanvullen van paragraaf 5.5 van de toelichting met een verantwoording van het groepsrisico.

3. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 25 6200 Maastricht

Samenvatting

De rijksweg A4/A58 grenst aan het plangebied. Om toekomstige wegverbreding of aansluitingen niet onnodig duur dan wel onmogelijk te maken, verzoekt reclamant om een vrijwaringszone van 50 meter vanuit de kant verharding van de weg aan te houden. Hierbinnen zijn geen nieuwe bouwwerken toegestaan die een toekomstige uitbreiding van de rijksweg kunnen belemmeren. Binnen deze zone mogen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden na een verklaring van geen bezwaar van de wegbeheerder.

Ook verzoekt reclamant een overlegzone op te nemen van 75 meter vanuit de kant verharding van de weg. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone dient overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om ook toekomstige ontwikkelingen op gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar te blijven afstemmen.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2014 tot en met 17 maart 2014 ter inzage gelegen. De zienswijze is gedateerd op 18 maart 2014 en bij ons geregistreerd op 19 maart 2014. Wij stellen ons dan ook op grond van het bepaalde in artikel 3:16 lid 3 en artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op het standpunt dat de zienswijze niet tijdig is ingediend en daarmee niet-ontvankelijk is. Van een verschoonbare reden voor de te late indiening is niet gebleken.

De inhoud van de ingebrachte zienswijze wordt ambtelijk bij de verwerking in het bestemmingsplan betrokken.

Ambtshalve aanpassingen

De inhoud van de ingebrachte zienswijze is ambtshalve verwerkt in dit bestemmingsplan. Het verzoek van Rijkswaterstaat betreft het opnemen van de volgende zones in het bestemmingsplan:

- Om toekomstige wegverbreding of aansluitingen niet onnodig duur te maken dient een vrijwaringszone van 50 meter vanuit de kant verharding van de huidige weg aan te houden.



RVB14-0024

Raadsvoorstel

- Vanuit de kant verharding dient ook een overlegzone van 75 meter te worden opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient binnen deze zone overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om toekomstige ontwikkelingen op het gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar te blijven afstemmen.

In overleg met Rijkswaterstaat is er voor gekozen om voor het als 'Bedrijf' bestemde terrein van Zeebra Tours geen vrijwaringszone met bouwverbod op te nemen om de bestaande bouwrechten niet in te perken in verband met het risico op planschade. Wel is de overlegzone voor dit deel opgenomen. Voor het overige gedeelte van het plangebied is wel de verbodszone opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk.

Aan de leden en duoburgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



Uw kenmerk
Uw brief
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
Nieuw Borgvliet-Oost

Ons kenmerk U14-010068
Beh. door B. van Hoeve
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening

Datum **- 9 JULI 2014**
Doorkiesnr.
Bijlage(n) -

Geachte leden en duoburgerleden,

Op 2 juli jongstleden heeft de Commissie Stad en Ruimte het voorstel behandeld inzake het vaststellen van bestemmingsplan Nieuw Borgvliet-Oost (RVB14-0024). Naar aanleiding van deze commissie is toegezegd uw raad op enkele punten een nadere toelichting te geven. Graag geven wij middels deze brief een nadere toelichting zodat u dit kunt betrekken bij uw vergadering van 10 juli a.s. Deze toelichting betreft een uitleg over de gevolgen van het opnemen van de vrijwaringszones. Ook wordt ingegaan op het onderscheid tussen de 50 en 75 meter zone en wat hiervan de gevolgen zijn voor omwonenden.

De zienswijze van Rijkswaterstaat is te laat binnengekomen en daarmee formeel gezien niet-ontvankelijk verklaard. Omdat wij de inhoud van de zienswijze wel steunen is deze toch grotendeels overgenomen in het bestemmingsplan. De zienswijze voorziet in het opnemen van twee vrijwaringszones langs de rijksweg om eventuele toekomstige verbreding van de rijksweg niet onnodig duur dan wel onmogelijk te maken. Overigens bestaan er op het moment geen concrete plannen voor de verbreding van dit stuk van de A4/A58.

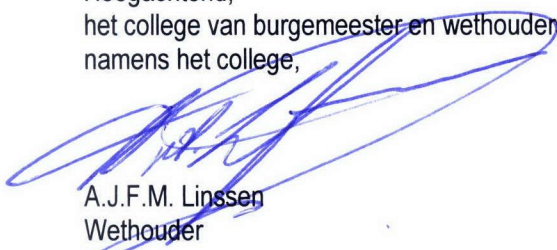
In het bestemmingsplan is een vrijwaringszone van 75 meter vanuit de kant van de weg opgenomen waarbinnen in geval van nieuwe ontwikkelingen, in overleg moet worden getreden met Rijkswaterstaat. Ook is een vrijwaringszone van 50 meter vanuit de kant van de weg opgenomen. Hierbinnen mag in beginsel geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Wel heeft het college de mogelijkheid hiervan af te wijken met een omgevingsvergunning.

In overleg met Rijkswaterstaat is er voor gekozen om voor het als 'Bedrijf' bestemde terrein van Zeebra Tours geen vrijwaringszone met bouwverbod op te nemen om de bestaande bouwrechten niet in te perken in verband met het risico op planschade. Wel is de overlegzone voor dit deel opgenomen. Voor het overige deel van het plangebied is wel de verbodszone opgenomen. Hier valt deze binnen de bestemmingen 'Bos' en 'Agrarisch'. Voor de bewoners van het plangebied heeft dit dus geen gevolgen omdat de woningen buiten deze zones gelegen zijn.

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Stad en Ruimte werd de suggestie gedaan om het besispunt in het raadsvoorstel aan te vullen. Het is niet gebruikelijk dit als besispunt op te nemen. Dat de zienswijze ambtshalve is verwerkt volgt uit de nota van commentaar welke als bijlage A bij het raadsvoorstel is gevoegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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



A.J.F.M. Linssen
Wethouder