



RVB13-0091

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "De Schans 2013"
 Nummer voorstel : RVB13-0091 Afdeling : Stedelijke Ontwikkeling,
 Datum voorstel : 12 november 2013 Ruimtelijke ordening &
 Vergunningen
 Contactpersoon : Mevr. A.M.A. Vrijenhoek - de Vries
 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 en 2 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. Met inachtneming van de zienswijzen het bestemmingsplan "De Schans 2013", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0198-0301, ongewijzigd vast te stellen;
3. De aanvullende beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in "Randvoorwaarden vrije kavels Kapitein Lentingsingel De Schans te Halsteren Gemeente Bergen op Zoom 27 maart 2013" vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

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	☒	☒
Inspreekverordening van toepassing	☒	☒

RAADSVERGADERING
 d.d. 18 DEC. 2013
 Beslissing: conform
 Paraaf: CT..

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. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens vanaf 19 augustus 2013 zes weken ter inzage gelegd. Van deze terinzagelegging zijn bewoners/gebruikers van omliggende percelen via een huis-aan-huismailing op de hoogte

Raadsvoorstel

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.

Op 4 september 2013 is er een inloopavond georganiseerd, waarvoor de bewoners en gebruikers in en in de directe nabijheid van het plangebied zijn uitgenodigd.

Het ontwerpbestemmingsplan is middels een raadsmededeling aan uw raad voorgelegd. In de commissie Stad en Ruimte van 11 september 2013 heeft behandeling hiervan plaatsgevonden. De commissie Stad en Ruimte heeft geen aanleiding gezien opmerkingen te maken.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn betrokken bij de totstandkoming van onderhavig voorstel inzake vaststelling van het bestemmingsplan.

Het onderhavige raadsvoorstel is samen met de Nota van Commentaar toegezonden aan degenen die een zienswijze hebben ingediend. In de begeleidende brief is gewezen op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de vergadering van de commissie Stad en Ruimte. Na de 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 bij de Raad van State.

Samenvatting:

Middels dit voorstel bieden wij u het bestemmingsplan "De Schans 2013" ter vaststelling aan. Dit bestemmingsplan vervangt, zoals destijds aan u meegedeeld, de op 27 juni 2013 vastgestelde beheersverordening. Het onderhavige bestemmingsplan is consoliderend van aard. In de opgestelde planologische regeling ligt het accent op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik (voornamelijk woongebied), het (zo nodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming / uniformering) van de bestemmingsregeling. Voor de nog niet gerealiseerde delen binnen het plangebied is een passende regeling opgenomen, die in overeenstemming is met de met de hierover gemaakte afspraken en aansluit bij de reeds bestaande planologische mogelijkheden.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. Er zijn twee zienswijzen op het ontwerp naar voren gebracht. Deze leiden niet tot een aanpassing van het plan. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat de mogelijkheid van beroep open bij de Raad van State.

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 op de ingediende zienswijzen	Bijgevoegd
1.	Ingediende zienswijzen	Ter inzage
2.	Ontwerpbestemmingsplan "De Schans 2013"	Ter inzage
3.	Vast te stellen bestemmingsplan "De Schans 2013"	Ter inzage



RVB13-0091

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 18 december 2013
Nummer : RVB13-0091
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "De Schans 2013"

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijzen genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 en 2 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. Met inachtneming van de zienswijzen het bestemmingsplan "De Schans 2013", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0198-0301, ongewijzigd vast te stellen;
3. De aanvullende beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in "Randvoorwaarden vrije kavels Kapitein Lentingsingel De Schans te Halsteren Gemeente Bergen op Zoom 27 maart 2013" vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op 27 juni 2013 heeft u in verband met de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen actualiseringsverplichting de beheersverordening "De Schans" vastgesteld. Zoals wij destijds hebben aangegeven, is deze beheersverordening een overbruggingsmaatregel, waarmee tijdelijk een actueel planologisch kader voor dit gedeelte van De Schans is gecreëerd. Onze planning was erop gericht om deze beheersverordening voor het einde van 2013 te vervangen door een bestemmingsplan voor dit gebied. Het bestemmingsplan "De Schans 2013" bieden wij u hierbij, conform planning, ter vaststelling aan.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel om het bestaande woongebied en de hierin aanwezige overige 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 het voorheen geldende planologische regime waren opgenomen.

Uitwerking voorstel

Plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt in het noordoostelijke deel van de kern Halsteren. Het gebied wordt globaal begrensd door de Grondmolen in het noorden, de Schansbaan aan de oostzijde, de Steenbergseweg aan de westkant en door de oudere delen van De Schans, de Zoutendamseweg en de Wouwseweg in het zuiden. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woongebied en omvat globaal gezien de 4e



Raadsvoorstel

en 5e fase van de Schans alsmede de zogenaamde 'Kop van Vijf' en de woningbouwlocatie Camargue op het voormalig terrein van Stal Kommers.

Planologisch

In de opgestelde planologische regeling ligt het accent op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik (voornamelijk woongebied), het (zo nodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming / uniformering) van de bestemmingsregeling.

Voor de nog niet gerealiseerde delen van het plangebied is een passende bestemmingsregeling opgenomen, waarin een bepaalde mate van flexibiliteit is opgenomen. Zo wordt er voor de nog te realiseren appartementencomplexen gewerkt met een flexibel bouwvlak. De bouwhoogte en het maximaal aantal te realiseren wooneenheden liggen vast. Ook voor de nog te realiseren woningen aan de zuidzijde van de Kapitein Lentingsingel is een regeling opgenomen die gebaseerd is op de daar te realiseren woningtypes.

Voor het deelgebied Camargue (voorheen het terrein van Stal Kommers) is de regeling, zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan "Hoek Grondmolen - Kastanjelaan" overgenomen.

Beeldkwaliteit

Binnen het plangebied zijn diverse beeldkwaliteitsplannen van kracht. Deze plannen geven ter aanvulling op het bestemmingsplan richtlijnen voor de welstandstoets met betrekking tot de beeldkwaliteit van bouw- en inrichtingsplannen en hebben tot doel om de kwaliteit van het woongebied te bevorderen en een bepaalde basiskwaliteit te garanderen. In aanvulling op de reeds geldende beeldkwaliteitsplannen zijn nadere beeldkwaliteitseisen opgesteld voor de te realiseren woningen aan de Kapitein Lentingsingel. Deze zijn door ons college als voorwaarde gesteld voor medewerking aan de uitgifte met vrije kavels door Bouwfonds. Eerder zou Bouwfonds hier projectmatige woningbouw realiseren. Het college heeft deze randvoorwaarden gesteld om er voor te zorgen dat de nieuwe woningen voldoende passen bij het reeds gerealiseerde beeld. Deze randvoorwaarden zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen en worden hierbij samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aan u aangeboden.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 augustus 2013 zes weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn bewoners/gebruikers van omliggende percelen 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 zijn de stukken beschikbaar gesteld. Op 4 september 2013 is er een inloopavond georganiseerd, waarvoor de bewoners en gebruikers in en in de directe nabijheid van het plangebied zijn uitgenodigd.

Het ontwerpbestemmingsplan is middels een raadsmededeling aan uw raad voorgelegd. In de commissie Stad en Ruimte van 11 september 2013 heeft behandeling hiervan plaatsgevonden. De commissie Stad en Ruimte heeft geen aanleiding gezien opmerkingen te maken.



RVB13-0091

Raadsvoorstel

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn betrokken bij de totstandkoming van onderhavig voorstel inzake vaststelling van het bestemmingsplan, maar hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een weergave van de zienswijzen en onze inhoudelijk reactie hierop verwijzen wij u naar de Nota van Commentaar zoals weergegeven in bijlage A behorende bij dit voorstel.

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

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.

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

Niet van toepassing

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1.				



RVB13-0091

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



RVB13-0091

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 12 november 2013, nr. RVB13-0091;

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

BESLUIT:

1. De zienswijzen genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 en 2 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. Met inachtneming van de zienswijzen het bestemmingsplan "De Schans 2013", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0198-0301, ongewijzigd vast te stellen;
3. De aanvullende beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in "Randvoorwaarden vrije kavels Kapitein Lentingsingel De Schans te Halsteren Gemeente Bergen op Zoom 27 maart 2013" vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

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 "DE SCHANS 2013"**

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "De Schans 2013" heeft vanaf 19 augustus 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 2 zienswijzen naar voren gebracht.

Reclamanten

1. Dhr. E. Schregardus, wonende Kapitein Wielmanlaan 4, 4661 ZB Halsteren, ontvangen op 17 september 2013.
2. De familie Delhez, wonende Olmenstraat 47, 4661 TE Halsteren, ontvangen op 27 september 2013.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 augustus tot en met 30 september 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.

1. Zienswijze van dhr. E. Schregardus, wonende Kapitein Wielmanlaan 4, 4661 ZB Halsteren

Samenvatting

- A. Reclamant zet vraagtekens bij de noodzaak van de komst van een appartementencomplex aan de overzijde van zijn woning. De realisatie van dit appartementencomplex tast het woongenot erg aan. Reclamant pleit voor handhaving van de huidige situatie zonder appartementencomplex, waardoor het uitzicht behouden blijft.
- B. Door de directe nabijheid van een speelgelegenheid kunnen zich tijdens de bouw van het appartementencomplex gevaarlijke situaties voordoen.

Beoordeling

- A. Het stedenbouwkundig plan voor De Schans 5^e fase bevat een drietal appartementencomplexen, waarvan er reeds één is gerealiseerd. Wij achten het van belang dat er een compleet aanbod aan woningtypen binnen dit woongebied aanwezig is. Daarnaast vormen de appartementencomplexen oriëntatiepunten in de wijk. Wij constateren dat de afstand tussen het te realiseren appartementencomplex en de woning van reclamant ca. 20 meter bedraagt en dat los van het feit dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat, dit uitzicht slechts gedeeltelijk wordt beïnvloed door het te realiseren appartementencomplex. Wij zijn van mening dat het geprojecteerde appartementencomplex voorziet in een behoefte en vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in zijn omgeving. Er is naar onze mening geen sprake van een (onevenredige) aantasting van het woongenot van reclamant. Opgemerkt wordt dat het voorheen geldende bestemmingsplan "De Schans 2000" reeds de mogelijkheid bevatte voor de realisatie van het appartementencomplex. In zoverre is er sprake van een voortzetting van reeds bestaande planlogische mogelijkheden.

Raadsvoorstel

- B. Dit onderdeel van de zienswijze houdt feitelijk geen verband met het bestemmingsplan, maar ziet op de uitvoering. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/bouwer om tijdens de bouw van het appartementencomplex maatregelen te nemen waarmee onveilige situaties op of in de directe nabijheid van de bouwplaats worden voorkomen.

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 de familie Delhez, wonende Olmenstraat 47, 4661 TE Halsteren

Samenvatting

Reclamant vreest dat het plan "Camargue" dat ziet op woningbouw op het terrein Hoek Grondmolen – Kastanjelaan (voormalig terrein Stal Kommers) voorlopig niet zal worden afgerond. Dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid en de uitstraling van de wijk. In een gesprek dat heeft plaatsgevonden op 22 oktober 2013 is duidelijk geworden dat reclamant hierbij doelt op de staat van onderhoud van de onbebouwde bouwkavels en de groenstrook aangrenzend aan hun perceel. Reclamant wil geïnformeerd worden over de status en toekomst van de voornoemde woningbouwontwikkeling. Verder verzoekt reclamant om inzage in de planschadeafspraken zoals vastgelegd in de met de ontwikkelende partij gesloten anterieure overeenkomst.

Beoordeling

Het bestemmingsplan "Hoek Grondmolen/Kastanjelaan, dat de woningbouwontwikkeling "Camargue" mogelijk heeft gemaakt, is vastgesteld in 2010 en inmiddels onherroepelijk. De looptijd van een bestemmingsplan is 10 jaar. Het is alleszins redelijk te veronderstellen dat het plan "Camargue" binnen deze termijn uitgevoerd kan worden. Gelet hierop is het niet meer dan logisch dat de geboden mogelijkheden uit het bestemmingsplan "Hoek Grondmolen/Kastanjelaan" overgenomen zijn in de onderhavige actualisatie voor De Schans.

Wij merken op dat snelheid, waarmee de locatie ontwikkeld wordt, sterk afhankelijk is van de marktomstandigheden. Het behoeft geen toelichting dat de marktomstandigheden momenteel niet gunstig zijn en dat de afzetbaarheid van woningen lastig is, maar zeker niet onmogelijk. De draagkracht van de ontwikkelende partij achten wij niet relevant in het kader van de onderhavige procedure.

Voor betreft het onderhoud van de onbebouwde kavels en de groenstrook wordt opgemerkt dat dit geen verband houdt met het bestemmingsplan. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de bouwkavels ligt bij de projectontwikkelaar. De groenstrook, grenzend aan de woning van reclamant is in eigendom van de gemeente. Reclamant kan voor het onderhoud hiervan de gemeente aanspreken.

Reclamant kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag tot vergoeding van planschade indienen. Een dergelijk verzoek wordt door een onafhankelijke commissie beoordeeld. In de anterieure overeenkomst is bepaald dat toegekende planschade voor rekening van de ontwikkelende partij komt. Reclamant heeft inzage gekregen in de planschadeafspraken zoals deze zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Conclusie

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