



RVB20-0027

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Van Overstratenlaan 18
Nummer voorstel : RVB20-0027
Datum voorstel : 14 april 2020
Portefeuillehouder(s) : B. Jacobs
Contactpersoon : E.D. de Vis
Afdeling : R&E
Contactpersoon Email : E.D.deVis@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : 0164-277275
Programmanummer en -naam : 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

RAADSVERGADERING
d.d. 28 MEI 2020
Beslissing: _____
conform
Paraaf:

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Van Overstratenlaan', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0748.BP0254-301, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. 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:

Het ontwerpbestemmingsplan is (in het kader van het wettelijk vooroverleg) voorgelegd aan de diverse vooroverleginstanties. Het ontwerp is op 4 maart 2020 middels een gevoelenspeilende raadsmededeling aan de commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie voorgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (De Bergen op Zoomse Bode, de Staatscourant, www.bergenopzoom.nl en

Voorlegger Raadsvoorstel

RVB20-0027

ruimtellijkeplannen.nl) en voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Omwonenden zijn met een brief op de hoogte gesteld van de ter inzage legging. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

De initiatiefnemer heeft, nog voor de officiële brief, zelf brieven bezorgd in de directe omgeving waarin hij de omwonenden informeert over zijn voornemen. In die brief is ook aangegeven dat het plan gepubliceerd wordt in de Bode en dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. Door deze pro actieve houding waren de omwonenden al op de hoogte nog voor de officiële publicaties.

Normaal krijgen na de vaststelling, de indieners van een zienswijze een kopie van het raadsbesluit toegezonden waarin zij worden gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend, is dit niet aan de orde. Het 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:

Voor het perceel gelegen naast de Van Overstratenlaan 18 (op de hoek van de Faurestraat en de Van Overstratenlaan) is het verzoek binnen gekomen om hier een nieuwe woning te realiseren. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Ter plaatse van het plangebied is nu één woning toegestaan. Deze is al aanwezig op nummer 18. Nu het perceel kadastraal is gesplitst, is er een nieuw hoekkavel ontstaan (hoek Faurestraat/Van Overstratenlaan). Op deze hoeklocatie is geen bouwvlak aanwezig. Het bestemmingsplan "Van Overstratenlaan 18" heeft als doel om een actueel juridisch- en planologisch kader te bieden voor zowel de bestaande woning aan de Van Overstratenlaan 18 als de nieuwe woning op het hoekkavel.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 februari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Met bijgaand raadsvoorstel wordt geadviseerd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Bijlagen:

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Ontwerpbestemmingsplan Van Overstratenlaan 18	Ter inzage
2	Vast te stellen bestemmingsplan Van Overstratenlaan 18	Ter inzage



RVB20-0027

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 28-05-2020
Nummer : RVB20-0027
Onderwerp : Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Van Overstratenlaan 18

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Van Overstratenlaan 18', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0748.BP0254-301, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

Voor het perceel gelegen naast de Van Overstratenlaan 18 (op de hoek van de Faurestraat en de Van Overstratenlaan) is het verzoek binnen gekomen om hier een nieuwe woning te realiseren. Aan dit verzoek hebben wij in principe en onder voorwaarden medewerking verleend. De initiatiefnemer heeft zich met de ondertekening van de anterieure overeenkomst gecommitteerd aan de stedenbouwkundige en financiële randvoorwaarden. Hierna is de planologische procedure opgestart met voorliggend bestemmingsplan als resultaat.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Ter plaatse van het plangebied is nu één woning toegestaan. Deze is al aanwezig op nummer 18. Nu het perceel kadastraal is gesplitst, is er een nieuw hoekkavel ontstaan (hoek Faurestraat/Van Overstratenlaan). Op deze hoeklocatie is geen bouwvlak aanwezig. Het bestemmingsplan "Van Overstratenlaan 18" heeft als doel om een actueel juridisch- en planologisch kader te bieden voor zowel de bestaande woning aan de Van Overstratenlaan 18 als de nieuwe woning op het hoekkavel.



RVB20-0027

Raadsvoorstel

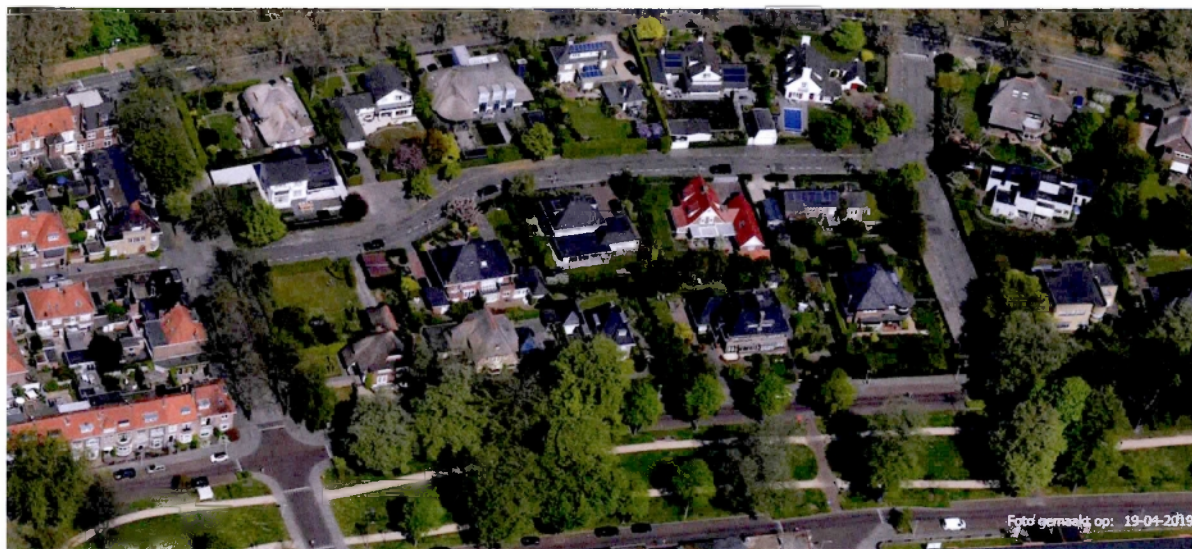
Uitwerking voorstel

Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het stadscentrum van Bergen op Zoom ter plaatse van de Van Overstratenlaan 18 en is begrenst door de Faurestraat in het noorden en Bolwerk-Noord in het zuiden. De nieuwbouwkavel, die kadastraal al is afgesplitst van het perceel met de woning, ligt op de hoek van de Van Overstratenlaan en de Faurestraat. Het perceel is nu nog in gebruik als tuin behorend bij de woning op nummer 18.



Afbeelding 1: het plangebied



Afbeelding 2: huidige situatie

Uitgangspunten bestemmingsplan

Beschermd Stadsgezicht

Het plangebied ligt in de 19e eeuwse schil rondom het stadscentrum. De 19e eeuwse schil is in 21 maart 2012 als beschermd stadsgezicht aangemerkt. De woning aan de van Overstratenlaan 18 is in het (nu geldende) bestemmingsplan Binnenstad opgenomen als beeldbepalend pand waarbij de dakvorm is beschermd.



RVB20-0027

Raadsvoorstel

Gezien de karakteristieke uitstraling van de woningen in het bouwblok, zal de massa en vorm van de nieuwe woning zich op aanvaardbare wijze moeten voegen in de bestaande woonomgeving. Dit betekent dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Bergen op Zoom zal toetsen en adviseren of de woning binnen dit deel van het beschermde stadsgezicht past. Voor de ontsluiting van de nieuwe woning wordt de bestaande uitrit aan de Faurestraat aangehouden. Verder zullen beide woningen voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Als goothoogte wordt, net als bij de bestaande woning 8 meter aangehouden. Dit vertaald zich uiteindelijk in een regeling conform afbeelding 3b. Voor de bestaande woning geldt dat bescherming van de dakvorm wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Situering bouwvlak

Voor de situering van het bouwvlak is aangesloten bij de rooilijnen van de bouwvlakken van de woningen aan de Faurestraat 54 (aangrenzend perceel oostzijde) en de woning Van Overstratenlaan 20 (overzijde Faurestraat). Stedenbouwkundig gezien is het perceel het enige kavel waarop nog geen woning is gerealiseerd. Door hier een woning mogelijk te maken is het blok compleet met zes woningen aan Bolwerk-Noord en zes aan de Faurestraat.



Afbeelding 3a: geldend bestemmingsplan Binnenstad



Afbeelding 3b: toekomstige regeling bestemmingsplan
(vereenvoudigde weergave)

Milieu

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het 'handelingskader omgang met stikstof na de PAS-uitspraak' zoals wij op 17 september 2019 hebben vastgesteld.



RVB20-0027

Raadsvoorstel

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is (in het kader van het wettelijk vooroverleg) voorgelegd aan de diverse vooroverleginstanties. Deze hebben geen opmerkingen hebben op het plan. Op 4 maart 2020 is het ontwerpbestemmingsplan Van Overstratenlaan 18 middels een gevoelenspeilende raadsmededeling voorgelegd aan de Commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie. De commissie kon instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan op 6 februari 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. 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 (Gazet, Staatscourant, gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan Van Overstratenlaan 18 ongewijzigd 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.

Met de initiatiefnemer is 13 november 2018 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt omtrent afdracht inzake ruimtelijke ontwikkeling (in lijn met de later vastgestelde Nota Kostenverhaal) de plankosten en planschade. 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.



RVB20-0027

Raadsvoorstel

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. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aangeboden.

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			

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



Dhr. Th.J.M. Wingens MPA

De burgemeester,



Dhr. dr. F.A. Petter



RVB20-0027

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 14 april 2020, nr. RVB20-0027;

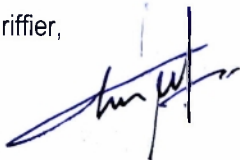
gelet op

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Van Overstratenlaan', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0748.BP0254-301, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

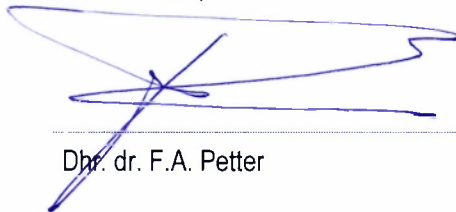
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28-5-2020

De griffier,



Dhr. C.J.M. Terstappen

De voorzitter,



Dhr. dr. F.A. Petter