

Onderwerp Vaststelling Wijzigings- en Uitwerkingsplan 'De Markiezaten, Meander fase 2 - Buurt 3'	Plannen en Projecten
Beslispunten 1. De zienswijze genoemd in de nota van beantwoording (Bijlage A) ongegrond te verklaren conform de bij de zienswijzen weergegeven beslissing; 2. Het Wijzigingsplan en Uitwerkingsplan "De Markiezaten, Meander fase 2 - Buurt 3", als vervat in de bestanden set met planidentificatie NL.IMRO.0748.WP207a-0301 voor het wijzigingsplan en NL.IMRO.0748.UP207d-0301 voor het uitwerkingsplan, met inachtneming van de ambtshalve aanvullingen in de toelichting, ongewijzigd vast te stellen; Besluit College van B&W: Besloten Datum: 20/02/2022 Besloten conform voorstel: Ja	Naam D. Oosdijk
	Tel. 0164-277201
	Datum voorstel 16/02/2022
	Afstemming adviseurs M. Geschiere
	OR geraadpleegd: Niet van toepassing
	Akkoord
	Bedrijfsvoering en Dienstverlening
	16/02/2022
	Paraferen manager
	17/02/2022
	Toets Bestuursadviseurs
	17/02/2022
	Paraferen Directie
	Paraferen portefeuillehouder B. Jacobs
	Secretaris M. van Vliet
	Burgemeester F.A. Petter
	Wethouder B. Jacobs M.Sc.
	Wethouder Ir. Ing. P.T.C. Koenders
	Wethouder J.J.S.M. de Lange
	Wethouder N.M. van der Zwan - Brasser
	Openbare besluitenlijst

Onderwerp:

Vaststelling Wijzigings- en Uitwerkingsplan 'De Markiezen, Meander fase 2 - Buurt 3'

Beslispunten:

1. De zienswijze genoemd in de nota van beantwoording (Bijlage A) ongegrond te verklaren conform de bij de zienswijzen weergegeven beslissing;
2. Het Wijzigingsplan en Uitwerkingsplan "De Markiezen, Meander fase 2 - Buurt 3", als vervat in de bestanden set met planidentificatie NL.IMRO.0748.WP207a-0301 voor het wijzigingsplan en NL.IMRO.0748.UP207d-0301 voor het uitwerkingsplan, met inachtneming van de ambtshalve aanvullingen in de toelichting, ongewijzigd vast te stellen;

Inleiding:

De Markiezen wordt fasegewijs in deelgebieden ontwikkeld. Voor de nog te ontwikkelen gronden is binnen het bestemmingsplan 'De Markiezen' (vastgesteld d.d. 21 april 2016) de bestemming 'Wonen – uit te werken' opgenomen. Het bouwplan voor de Meander fase 2 – Buurt 3, aan de woonstraten Kievitsbloem en Sportlaan, bevat totaal 64 koopwoningen: 27 geschakelde en vrijstaande woningen, 26 rijwoningen en 11 small-houses. Meer informatie over het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing is terug te vinden in de toelichting van het uitwerkingsplan.

Op 4 januari 2021 heeft u ingestemd met het in procedure brengen van het 'Uitwerkings- en wijzigingsplan De Markiezen, Meander fase 2 - Buurt 3' en op 16 maart 2021 heeft u een besluit genomen over de (voor de planologische procedure) benodigde vormvrije m.e.r. beoordeling.

Het ontwerp-wijzigingsplan en ontwerp-uitwerkingsplan hebben vervolgens van 29 april 2021 gedurende zes weken (tot en met 1 juli 2021) voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een zienswijze op het ontwerp-uitwerkingsplan ingebracht vanuit ProRail. ProRail vraagt met deze zienswijze aandacht voor eventuele trillinghinder.

Beoordeling zienswijze

ProRail verwijst in de zienswijze naar een algemene brochure waarin aandachtspunten staan m.b.t. eventuele trillinghinder vanuit het spoor. Een wettelijk toetsingskader voor trillinghinder vanuit het spoor of een nadere normstelling richting bouwende partijen ontbreekt echter. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is dit aspect wel (globaal) te beoordelen en af te wegen. De toelichting is (ambtshalve) hierop aangevuld.

Buurt 3 grenst aan het spoorbaan Bergen op Zoom- Vlissingen (20-200 meter). Aan de andere zijde is sinds 1970 al sprake van een woonbuurt waarvan de woningen eveneens tussen de 20-200 meter van het spoor zijn gesitueerd. Op de spoordijk staan bestaande geluidschermen en onderlangs de spoordijk wordt een geluidscherm toegevoegd (tot 3 meter ten opzichte van peil van de woningen).

Vanuit de Omgevingsdienst West-Brabant wordt aangegeven dat gedurende de afgelopen jaren geen meldingen bekend zijn met betrekking trillinghinder langs het betreffende spoorvak. Ook vanuit ProRail is geen nadere informatie ontvangen over eventuele meldingen. Daarmee zijn er geen objectieve signalen op basis waarvan is te veronderstellen dat er sprake zou kunnen zijn van (onaanvaardbare) trillinghinder.

Mocht daar wel aanleiding voor zijn dan zou de mate van eventuele trillinghinder theoretisch met modelberekeningen vooraf te verkennen zijn. Dergelijke modelberekeningen geven echter volgens de OMWB geen eenduidig beeld van de uiteindelijke te verwachten situatie. Daarvoor zijn er te veel factoren die een rol kunnen spelen en die bovendien ook veelal pas in de gerealiseerde fase eenduidig beoordeeld kunnen worden. Dergelijk modelonderzoek vooraf wordt daarom niet opportuun geacht en zou ook onevenredig veel kosten en vertraging met zich meebrengen. Bovendien ontbreekt een eenduidig wettelijk kader, ook om eventueel richting bouwende partijen nadere normen op te leggen.

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u in te stemmen met de zienswijze vanuit ProRail ongegrond te verklaren, conform Bijlage A, nota van beantwoording zienswijzen (planidentificatie NL.IMRO.0748.UP207d-0301).

In het verlengde daarvan stellen wij u voor het ontwerp-Wijzigingsplan en ontwerp-Uitwerkingsplan "De Markiezen, Meander fase 2 - Buurt 3", met in acht name van de (ambtshalve) aangevulde toelichting, ongewijzigd vast te stellen.

Op de voorbereiding - en het nemen van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan - is de Crisis- en herstelwet

(categorie 3, onder 3.1, van bijlage I) van toepassing. Het uitwerkingsplan dient ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

De Crisis- en herstelwet brengt met zich mee dat het beroepsrecht is beperkt en er striktere eisen aan het beroepschrift worden gesteld. Daarnaast geldt voor plannen onder de Crisis- en herstelwet een versnelde afhandeling door de bestuursrechter.

Argumenten voor:

- Met beide plannen wordt invulling gegeven aan de vastgestelde kaders voor de gebiedsontwikkeling van De Markiezen en wordt de realisatie van de geprogrammeerde woningbouw mogelijk gemaakt.
- De totaal 64 koopwoningen zijn voorzien in de beoogde woningbouwproductie voor 2022, zoals opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- Voor de bouwplannen zijn inmiddels de Omgevingsvergunningen afgegeven. De bouw is inmiddels gestart.
- Met de verkoop van deze gemeentelijke percelen zijn versneld inkomsten gerealiseerd, in lijn met het recente Focusakkoord. Deze opbrengst is al grotendeels 2021 ontvangen, een deel volgt nog medio 2022, en zal vervolgens in de GREX Markiezen worden verwerkt. De verwachting is dat voor de GREX een positief resultaat zal worden bereikt.

Argumenten tegen, alternatieven en risico's:

- De mogelijkheid bestaat dat ProRail in beroep gaat. Voor de beoordeling van de zienswijze is advies gevraagd aan de OMWB. Bovendien ontbreekt een wettelijk kader voor het aspect trillinghinder waarop ProRail zich kan beroepen. De wijze van beantwoording aan ProRail is inmiddels ook opgenomen in de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan voor Buurt 4. Daar heeft ProRail verder niet meer inhoudelijk op gereageerd.

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	Risico	Risico-omschrijving	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1. Realiseren maatschappelijke effecten	Laag				
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	Laag				
3. Imago gemeente	Laag				
4. Algemene en externe omgeving	Neutraal				
5. Veiligheid	Laag				
6. Financiën	Neutraal				
7. Juridisch	Neutraal	Mogelijkheid tot instellen van beroep	Beroepstermijn van circa 6 maanden.	Zorgvuldigheid in beantwoording van de zienswijzen en in de te doorlopen planologische procedure.	projectmanager
8. Planning	Neutraal				
9. Kwaliteit uitvoering	Laag				
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	Neutraal	Grote druk bouwlocaties / hoge intensiteit elders	Vertraging in grondlevering	Tijdig capaciteit bijschakelen	projectmanager

Duurzaamheid:

Verwezen wordt naar de toelichting op het aspect duurzaamheid waarmee u met uw eerdere besluit van 4 januari 2021 heeft ingestemd.

Financiën:

Verwezen wordt naar de financiële afspraken waarmee u met uw eerdere besluit van 4 januari 2021 heeft ingestemd.

Met het vaststellen van het ontwerp-wijzigingsplan en ontwerp-uitwerkingsplan wordt voldaan aan de gemaakte contractafspraken om te komen tot (juridisch) bouwrijpe levering.

Levering van de grond heeft eind 2021 plaatsgevonden, toen de verkoopdrempel (70% verkocht) was behaald. De koopwoningen vanuit Bpd zijn inmiddels in aanbouw. De 11 tiny houses worden medio 2022 geplaatst.

Communicatie:

Het vastgestelde wijzigings- en uitwerkingsplan "De Markiezen, Meander fase 2 - Buurt 3" en de daarbij behorende stukken worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (publicatie in Gemeenteblad, Bergen op Zoomse Bode, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en analoog op het stadskantoor). Belanghebbenden kunnen binnen een termijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tekstvoorstel openbare besluitenlijst:

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om het ontwerp wijzigings- en uitwerkingsplan 'De Markiezaten, Meander fase 2 - Buurt 3' vast te stellen.

Uitvoering:

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om het ontwerp wijzigings- en uitwerkingsplan 'De Markiezaten, Meander fase 2 - Buurt 3' vast te stellen.

Bijlagen:

B22-003662 - 1a. NL.IMRO.0748

B22-003663 - 1b. NL.IMRO.0748

B22-003664 - 1c. NL.IMRO.0748

B22-003665 - 2a. NL.IMRO.0748

B22-003666 - 2b. NL.IMRO.0748

B22-003667 - 2c. NL.IMRO.0748

B22-003668 - 3. Bijlage A, nota beantwoording zienswijzen NL.IMRO.0748

Procesinformatie

Groot project: Nee

Interne afstemming:

L.A.M. van Baalen

N.H. de Bruin

Y Acar

E.P.A.M. Weterings

Externe afstemming:

Burgerpanel geraadpleegd: nee

Behelst het voorstel een risico rondom bestuurlijke integriteit of kan er sprake zijn van belangenverstrengeling?
Nee