



RVB17-0011

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Poelekes"
Nummer voorstel : RVB17-0011
Datum voorstel : 11 april 2017
Portefeuillehouder(s) : P.A.M. van der Velden
Contactpersoon : Mevr. A.M.A. Vrijenhoek - de Vries
Afdeling : Stedelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening
Contactpersoon Email : A.M.A.Vrijenhoek@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : (0164) 277657
Programmanummer en -naam : 3. Fysiek domein

RAADSVERGADERING
d.d. 01 JUNI 2017
Beslissing: conform
Pauze CS

Voorstel:

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 gegrond 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 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. Met in achtneming van de wijzigingen voortvloeiende uit de zienswijzen, het bestemmingsplan "Poelekes" als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0228-0301, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan van te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. 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	☒	☒
Inspraakverordening van toepassing	☒	☒

Raadsvoorstel**Communicatieparagraaf:**

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverleginstanties. De vooroverlegreacties zijn, voor zover aan de orde, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Er is een goed bezochte inloopavond georganiseerd voor de buurt. Het ontwerpbestemmingsplan is gevoelspeilend voorgelegd aan de Commissie Stad en Ruimte.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 februari tot en met 20 maart voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze terinzagelegging en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen zijn omwonenden via een brief geïnformeerd. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn betrokken bij de totstandkoming van dit voorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen hebben een kopie van dit voorstel ontvangen. In de begeleidende brief zijn zij gewezen op de mogelijkheid om in te spreken bij de beeldvormende vergadering.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na vaststelling krijgen de indieners van zienswijzen een kopie van het raadsbesluit toegezonden en worden zij gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan "Poelekes" is opgesteld om het ontwikkelde plan voor woningbouw op deze locatie van een planologisch kader te voorzien. Hiermee kan uitvoering aan het plan worden gegeven. Op het ontwerpbestemmingsplan, dat vanaf 6 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn betrokken bij de totstandkoming van het voorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven op onderdelen aanleiding om het plan aan te passen. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Met bijgaand voorstel wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in de bijlage A, 'Nota van Commentaar'. Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van 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
1	Vast te stellen bestemmingsplan "Poelekes"	Ter inzage
2	Ontwerpbestemmingsplan "Poelekes"	Ter inzage
3	Ingediende zienswijzen	Bijgevoegd
4	Bijlage A. Nota van Commentaar	Bijgevoegd

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 1 juni 2017

Nummer : RVB17-0011

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Poelekes"

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 gegrond 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 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. Met in achtneming van de wijzigingen voortvloeiende uit de zienswijzen, het bestemmingsplan "Poelekes" als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0228-0301, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan van te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

Aan de Poelekes / Biezenbaan in Halsteren was tot de zomer van 2011 een supermarkt (Lidl), een kapsalon en een cafetaria gevestigd. In augustus 2011 is er brand uitgebroken in het complex. Hierbij zijn de gebouwen dusdanig beschadigd geraakt dat in 2014 tot sloop over is gegaan. Sinds de sloop ligt het terrein braak en wacht het op herontwikkeling. Er ligt nu een plan dat uitgaat van de bouw van 12 grondgebonden woningen op deze locatie. Het onderhavige bestemmingsplan bevat de planologische regeling om uitvoering te kunnen geven aan dit plan.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het nu voorliggende plan voor woningbouw past niet binnen het thans voor de locatie geldende bestemmingsplan "Kom Halsteren". Om uitvoering te kunnen geven aan het plan is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin en bevat de planologische regeling om uitvoering te kunnen geven aan de voorgestelde woningbouwontwikkeling. Het plan is stedenbouwkundig passend in de omgeving en is in lijn met het gemeentelijk woonbeleid.

Uitwerking voorstel

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de voormalige supermarktlocatie met inbegrip van het aansluitende parkeerterrein aan de Poelekes in Halsteren. Deze locatie is gelegen in de woonwijk Rode Schouw. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Poelekes. Aan de oostzijde vormt de Biezenbaan de begrenzing. De zuidelijke begrenzing wordt bepaald door de Buurtweg en bestaande woningen aan de Poelekes. Aan de noordkant grenst het plangebied aan het terrein van sporthal De Kannebuis.



Afbeelding: globale weergave plangebied (rood omtijnd)

Planologisch

Het plan gaat in totaal uit van 12 grondgebonden woningen. Een viertal zijn georiënteerd op de Biezenbaan. De overige 8 woningen hebben hun entree aan de zijde van het parkeerterrein. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, waarbij een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter van toepassing is. De achtertuinen zijn georiënteerd op het zuiden en het westen. De patiowoningen op de hoek Buurtweg – Poelekes zijn in overleg met de eigenaren ingepast, zodat deze bereikbaar blijven. Onderdeel van de woningbouwontwikkeling is een herinrichting van het parkeerterrein direct ten zuiden van de sporthal De Kannebuis. Dit parkeerterrein krijgt een kwaliteitsimpuls door het toevoegen van groenvoorzieningen.

Op basis van de gemeentelijke Nota Parkeermormering bedraagt de parkeerbehoefte van de woningbouwontwikkeling totaal 22.8 parkeerplaatsen (1,9 parkeerplaats per woning). Er zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Voor het overige wordt met gebruik gemaakt van de aanwezige parkeercapaciteit in de omgeving parkeerterrein. Parkeeronderzoek heeft uitgewezen dat hier voldoende capaciteit beschikbaar is. Bij dit onderzoek is rekening gehouden met de voorziene herinrichting van het parkeerterrein ten zuiden van de Kannebuis.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de diverse vooroverleginstanties. Hun reacties zijn, voor zover aan de orde, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Op 1 november 2016 hebben wij de plannen tijdens een inloopavond aan de direct omwonenden en andere belangstellenden gepresenteerd. De omwonenden zijn hiervoor per brief uitgenodigd. Op deze druk bezochte avond is overwegend positief gereageerd op de plannen, maar zijn door omwonenden wel zorgen geuit over de parkeersituatie. Deze signalen

Raadsvoorstel

vormden voor ons aanleiding om een uitgebreid parkeeronderzoek uit te voeren. De uitkomsten van dit onderzoek en de signalen van de buurt zijn voor ons reden geweest een groter aantal parkeerplaatsen bij de herinrichting van het parkeerterrein te behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 februari tot en met 20 maart 2017 ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn middels een brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging. Tijdens de terinzagetermijn zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen ingediend. De indieners van zienswijze 1 vragen om een aanpassing van de bestemming direct grenzend aan de voortuin van de woning Poelekes 4. Zij wensen te voorkomen dat er op korte afstand van de voorgevel van hun woning erfbouw kan worden opgericht. Hieraan is tegemoet gekomen. De indiener van zienswijze 2 voorziet problemen met de parkeersituatie ter plaatse. Hierbij is aangegeven dat hiernaar zorgvuldig onderzoek heeft plaatsgevonden en dat hieruit naar voren is gekomen dat de parkeerbehoefte van de voorziene woningbouwontwikkeling in het openbaar gebied kan worden opgevangen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de volledige weergave van de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde bijlage A. 'Nota van Commentaar'. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is in de beeldvormende vergadering van 9 maart 2017 en in de commissie Stad en Ruimte d.d. 22 maart 2017 besproken. Alle fracties steunen de invulling van de locatie. Een aantal stemde geheel in met het ontwerpplan, andere vroegen nog wel aandacht voor de capaciteit van de parkeervoorziening. Aangegeven is dat we voor een gemiddelde situatie parkeren aanleggen en niet voor de enkele keer dat er een piekbelasting is.

Grondexploitatie

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 vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

1. Het 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.

In verband met de voorgenomen woningbouwontwikkeling, die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten. Kostenverhaal, voor zover aan de orde, is hiermee anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

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 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.

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 bij de gemeenteraad hebben ingediend, dan wel door belanghebbenden aan wie niet verweten kan

Raadsvoorstel

worden dat zij niet tijdig een zienswijze ingediend hebben. 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.

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 loco-secretaris,



Dhr. Th. J.M. Wingens MPA

De burgemeester,



Dhr. dr. F.A. Petter

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 11 april 2017, nr. RVB17-0011;

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

BESLUIT:

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 gegrond 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 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. Met in achtneming van de wijzigingen voortvloeiende uit de zienswijzen, het bestemmingsplan "Poelekes" als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0228-0301, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan van te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

01 JUNI 2017

De griffier,



C.J.M. Terstappen

De voorzitter,



Raadsvoorstel

BIJLAGE A.

NOTA VAN COMMENTAAR OP DE INGEKOMEN ZIENSWIJZEN GERICHT OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "POELEKES"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Poelekes" heeft vanaf 6 februari 2017 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.

2.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 februari tot en met 20 maart 2017 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.

Samenvatting

Reclamanten grenzen met hun voortuin aan het tot woningbouw te ontwikkelen gebied. Reclamanten hebben op zich geen moeite met het wijzigen van het gebied naar een woonfunctie, maar hebben wel bezwaar tegen het opschuiven van de bestemmingsgrens en de hierbij behorende bouwmogelijkheden richting de voorgevel van hun woning. De strook, die volgens het thans vigerende bestemmingsplan 'Kom Halsteren' nog een verkeersbestemming heeft krijgt in het nieuwe plan de bestemming 'erf.' Hiermee ontstaan er erfbebouwingsmogelijkheden op zeer korte afstand van de woning van reclamanten (de bebouwingsgrens schuift van ca. 8 meter in zuidelijke richting op tot ca 2,5 meter afstand van de voorgevel van de woning). Verzocht wordt om de bouwmogelijkheden van de voornoemde strook te beperken, waarbij aangesloten wordt bij het thans geldende bestemmingsplan.

Beoordeling

Het plan is er niet op gericht het gebruik van de betreffende strook een andere functie te geven dan nu het geval is. De verwachting is dat de strook net als nu een verkeersfunctie (ontsluiting/verblijfsgebied) zal blijven vervullen. Hoewel het duidelijk niet de intentie is om de strook te bebouwen (verwezen wordt naar het inrichtingsplan van de voorgenomen woningbouwontwikkeling), biedt het ontwerpbestemmingsplan hiertoe wel de mogelijkheid. Gezien de ligging van de strook ten opzichte van de woning van reclamant is erfbebouwing hier ongewenst. Aanpassing van het bestemmingsplan is aan de orde. De afstand tussen de voorperceelsgrens van de woning en de bestemming 'Wonen, met de nadere aanduiding erf' is na aanpassing ca. 6,5 meter.

Raadsvoorstel

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De aanpassing behelst het op de verbeelding wijzigen van de bestemming van de gronden direct aansluitend aan de voortuin van reclamanten. De bestemming wordt gewijzigd van 'Wonen, met de nadere aanduiding 'erf' naar de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is het niet meer mogelijk om op deze gronden erfbouw op te richten.

2.

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat de geplande woningbouwontwikkeling (12 woningen) de parkeerproblematiek in de omgeving verder zal vergroten. De capaciteit van de parkeerplaats aan de Poelekes wordt kleiner gemaakt, terwijl de parkeerbehoefte toeneemt. Momenteel staan er al auto's op de stoep geparkeerd omdat de parkeerplaats vol staat bij activiteiten van de sporthal De Kannenbuis. Reclamant vraagt zich af waar de bezoekers van de sporthal hun auto moeten parkeren. Hier is onvoldoende rekening mee gehouden.
2. Reclamant wil weten wat er met het milieuparkje gebeurt. Deze neemt nu 3 parkeerplaatsen in beslag.
3. Reclamant vraagt waarom er geen afzettingen op de stoepen rond de sporthal kunnen worden geplaatst zodat daar niet meer geparkeerd kan worden.

Beoordeling

1. Op basis van de gemeentelijke Nota Parkeermetering bedraagt de parkeerbehoefte van de woningbouwontwikkeling totaal 22,8 parkeerplaatsen (1,9 parkeerplaatsen per woning). Het plan voorziet in de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het resterende deel van het aantal benodigde parkeerplaatsen (21) moet daarmee in het openbaar gebied opgevangen worden. Tijdens de bewonersavond zijn er door omwonenden zorgen geuit over de parkeersituatie. Deze signalen vormden voor ons aanleiding om een uitgebreid parkeeronderzoek uit te voeren. De uitkomsten van dit onderzoek en de signalen van de buurt hebben ertoe geleid dat een groter aantal parkeerplaatsen bij de herinrichting van het parkeerterrein is behouden, namelijk 39 in plaats van de eerder voorziene 31 plaatsen. Uit de uitgevoerde parkeertellingen is gebleken dat er op deze wijze ruim voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is in de omgeving om in de parkeerbehoefte van de voorgenomen woningbouwontwikkeling te kunnen voorzien. Wij verwijzen volledigheidshalve nog naar het parkeeronderzoek zoals dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Met het parkeeronderzoek hebben wij de parkeersituatie zorgvuldig in beeld gebracht en aangetoond dat de parkeerbehoefte van de woningbouwontwikkeling kan worden opgevangen in het openbaar gebied.
2. Het milieuparkje komt bij de herinrichting van het parkeerterrein ondergronds op een nog nader te bepalen locatie terug. De parkeerplaatsen die nu door het milieuparkje worden bezet komen na herinrichting vrij en zijn om die reden als capaciteit meegenomen in het parkeeronderzoek.
3. Naar onze mening ontbreekt het nut en de noodzaak voor het aanbrengen van afzettingen. Het parkeren op de stoep bij de sporthal is niet toegestaan. Hierop kan worden gehandhaafd. Bezoekers van de sporthal parkeren hier uit gemakzucht (dichtbij de ingang) en niet omdat er in de directe omgeving geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Bovendien levert het plaatsen van afzettingen weer hinder op voor de gebruikers van de stoep. Het is een kwestie van elkaar aanspreken op ongewenst gedrag.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

