



RMD22-0034

Raadsmededeling

Datum	31 januari 2023	Nr.	RMD22-0034
Van	Het college van B&W	Contactpersoon:	Luuk van Baalen
Aan	De raads- en burgerleden	Email:	L.A.M.vanBaalen@bergenopzoom.nl
		Tel:	0164-277514
Portefeuillehouder(s)	Dhr. J.G.P. van Aken MSc. Dhr. J.A.A. Pals		
Onderwerp	Bouwplannen Antwerpsestraatweg-Pieter Breughelstraat	Doel	☒ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

Hierbij informeren wij u over ons besluit om planologische medewerking te verlenen aan twee bouwplannen op de braakliggende percelen aan de Antwerpsestraatweg-Pieter Breughelstraat. Graag vernemen wij uw mening hierover.

Aanleiding

U heeft in 2007 ingestemd met een wijkontwikkelingsplan Nieuw Borgvliet-Langeweg. Daarin was een centrumontwikkeling voorzien rond de Antwerpsestraatweg-Rembrandtstraat-Frans Halsstraat-Pieter Breughelstraat. Deze centrumontwikkeling was gericht op vergroten van het aanbod en draagvlak van voorzieningen in de wijk. Daarvan is de afgelopen jaren het volgende gerealiseerd:

- Het behoud en hergebruik van de Antonius Abtkerk als sociaal-cultureel wijkgebouw het Hoofdkwartier.
- De realisatie van een brede schoolvoorziening aan de Frans Halsstraat
- Sociale woningbouw op de voormalige locatie van Zaal de Ronden aan de Rembrandtstraat
- Extra woningbouw aan de Frans Halsstraat.

Vanwege conjuncturele omstandigheden en de private eigendomssituatie zijn de gronden tussen de Antwerpsestraatweg-Pieter Breughelstraat-Frans Halsstraat nog niet tot ontwikkeling gekomen. Inmiddels zijn deze bedrijfslocaties (voormalige wasserij de Lelie, garagebedrijf Hermans) verkocht aan ontwikkelaars die daarop plannen voor een woonzorgvoorziening en huurappartementen hebben uitgewerkt.

De beoogde woonzorgvoorziening op het terrein van de voormalige wasserij de Lelie bestaat uit 45 woonzorg-eenheden met gemeenschappelijke ruimten en de benodigde parkeergelegenheid op het eigen terrein. Het gebouw wordt gerealiseerd en komt in eigendom bij Ontwikkelingsmaatschappij Bergen op Zoom BV. De zorg aan ouderen wordt geleverd door Vandaag en is geheel gefinancierd vanuit de WLZ.

Raadsmededeling

Het adres en toegang is aan de Antwerpsestraatweg, waar het gebouw (3 bouwlagen) zich als zorgvilla presenteert. Voor het langzaam verkeer komt over het perceel een verbinding beschikbaar tussen de Antwerpsestraatweg (met bushalte) en de Frans Halsstraat (richting de brede schoolvoorziening en het wijkcentrum Hoofdkwartier).

De beoogde huurappartementen zijn voorzien op het perceel van het garagebedrijf Hermans aan de Pieter Breughelstraat en het aangrenzende gemeentelijk perceel aan de Frans Halsstraat. De totaal 43 huurappartementen zijn onderverdeeld over twee gebouwdelen met 23 betaalbare huureenheden (ca 75 m²) en 20 sociale huureenheden (ca 50 m²). Het gebouwonwerp (2-3 bouwlagen) sluit qua beeld aan op de laatste nieuwbouw aan de Pieter Breughelstraat. Het benodigde parkeren is grotendeels voorzien op het binnenterrein en met extra plaatsen in het openbaar gebied langs de Pieter Breughelstraat en Frans Halsstraat.

Plangebied



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) aan de Antwerpsestraatweg-Pieter Breughelstraat.

Planologische medewerking

De uitgewerkte bouwplannen sluiten qua gebruik niet geheel aan op de vigerende Centrum-bestemming. Deze Centrum-bestemming gaat op de begane grond nog uit van een ontwikkeling met detailhandel. Dat is de afgelopen jaren niet haalbaar gebleken en in de huidige omstandigheden ook niet meer wenselijk.

Raadsmededeling

De beoogde woonzorgvoorziening en betaalbare appartementen beantwoorden wel aan een urgente behoefte en sluiten qua programma en gebouwde opzet goed aan op de gewenste wijkontwikkeling binnen Borgvliet.

Wij hebben dan ook besloten om voor de realisatie van beide bouwplannen planologische medewerking te verlenen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van een uitgebreide WABO-procedure (Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing).

Met beide initiatiefnemers zijn voor de benodigde planologische medewerking anterieure afspraken gemaakt. Het gaat daarbij onder meer over het kostenverhaal van de ambtelijke inzet in het voortraject (beoordeling initiatief) en de leges voor de uitgebreide procedure. Dit alles is in overeenstemming met de gemeentelijke nota Kostenverhaal.

Toekomstvisie

Het initiatief vormt de afronding van het wijkontwikkelingsplan Nieuw Borgvliet – Langeweg en levert een bijdrage aan de leefbaarheid, betaalbare woningen en noodzakelijke zorgvoorzieningen in Bergen op Zoom.

Communicatie / procedure

De komende periode zullen beide plannen afzonderlijk worden uitgewerkt en door de initiatiefnemers als aanvraag Omgevingsvergunning worden ingediend. Vervolgens zal de uitgebreide WABO-procedure gaan lopen. De ruimtelijke onderbouwing daarvoor zal daarbij op gebruikelijke wijze worden gepubliceerd, ter inzage komen te liggen en met alle plandocumenten terug te vinden via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn is het mogelijk zienswijzen naar voren te brengen. Ingediende zienswijzen en uw gevoelens worden door ons betrokken bij het besluiten over de uiteindelijke omgevingsvergunningen.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:

- De twee bouwplannen irt het wijkontwikkelingsplan Nieuw-Borgvliet – Langeweg.

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

secretaris,



Dhr. mr. drs. ing. M. van Vliet

burgemeester,



Dhr. dr. F.A. Petter

Voorlegger Raadsmededeling

Onderwerp : Bouwplannen Antwerpsestraatweg-Pieter Breughelstraat
Nummer : RMD22-0034 Datum :
Contactpersoon : Luuk van Baalen
Contactpersoon Email : L.A.M.vanBaalén@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : 0164-277514

Paraaf leidinggevende