Gemeente Bergen op Zoom

RVB22-0047

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	vaststelling bestemmingsplan 'De Markiezaten, 1e herziening'
Nummer voorstel	:	RVB22-0047
Datum voorstel	:	30 augustus 2022
Portefeuillehouder(s)	:	J. Pals
Contactpersoon	:	De heer L.W. van den Bulk
Afdeling	:	R&E/Wonen & Leven
Contactpersoon Email	:	l.w.vandenbulk@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	:	0164-277539
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. De zienswijzen van reclamanten 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage A 'Nota van beantwoording' ongegrond te verklaren conform de bij de zienswijzen gegeven beantwoording in bijlage A;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals voorgesteld in dit voorstel;
3. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de ambtshalve wijzigingen het Bestemmingsplan 'Markiezaten, 1e herziening', overeenkomstig de bijbehorende bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0260-0301, gewijzigd vast te stellen;

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:

Op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 3 februari 2022 tot en met 17 maart 2022 (zes weken) ter inzage gelegen.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB22-0047

Raadsvoorstel

Gedurende die periode zijn twee zienswijzen ontvangen, vanuit enkele natuurorganisaties en (een petitie) vanuit omwonenden. Met deze omwonenden hebben diverse toelichtende gesprekken plaatsgevonden.

Samenvatting:

Binnen de Markiezaten zijn nog vier woonterpen te realiseren ten zuiden van de Markiezaatsweg. Op drie daarvan, de woonterpen Blauwborst, Roerdomp en Grutto, is de uitgifte van particuliere bouwkavels voorzien. Dit gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Markiezaten, 1e herziening' bevat een daarop aangepaste bouwregeling die uitgaat van een lagere bebouwingsdichtheid en bouwhoogte. Tevens is een richtinggevende verkaveling en beeldregie opgenomen.
De gewijzigde vaststelling, vanwege ambtshalve aanpassingen, betreft het aanvullen van de toelichting met de uitkomsten van een geactualiseerd natuuronderzoek en een actuele stikstofberekening. Tevens worden de plangrenzen op de verbeelding in overeenstemming gebracht met de begrenzing van de drie betreffende woonterpen.

Bijlagen:

Bijlage nr.		Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1		Bijlage A 'Nota van Beantwoording'	Bijgevoegd
2		Bestemmingsplan 'Markiezaten 1e Herziening'	Ter inzage/Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB22-0047

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	20 oktober 2022
Nummer	:	RVB22-0047
Onderwerp	:	vaststelling bestemmingsplan 'De Markiezaten, 1e herziening'

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijzen van reclamanten 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage A 'Nota van beantwoording' ongegrond te verklaren conform de bij de zienswijzen gegeven beantwoording in bijlage A;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals voorgesteld in dit voorstel;
3. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de ambtshalve wijzigingen het Bestemmingsplan 'Markiezaten, 1e herziening', overeenkomstig de bijbehorende bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0260-0301, gewijzigd vast te stellen;

Inleiding

De gebiedsontwikkeling Markiezaten is planologisch geregeld in de bestemmingsplannen 'Markiezaten' en 'Markiezaten – Borgvliet'. Het betreft een groot project waarover u twee keer per jaar een bestuurlijke voortgangsrapportage ontvangt. Het project is opgedeeld in diverse deelplannen, waaronder deelplan de Terpen, dat voorziet in de beoogde woningbouw ten zuiden van de Markiezaatsweg.
De woonbestemming binnen het deelplan Terpen is sinds 2010 onherroepelijk en heeft intussen geresulteerd in de realisatie van villabuurt Hof van Reimerswaal (20 bouwkavels) en de projectmatige woningbouw aan de Oostmoer (14 twee-onder-een-kap-woningen).

Voorjaar 2021 heeft u ingestemd (RVB21-0030) met het vaststellen en openen van een grondexploitatie Terpen 2. Op basis daarvan zijn verkoopafspraken gemaakt voor de volgende fase van projectmatige woningbouw aan de Oostmoer (22 twee-onder-een-kap-woningen) en aan de Rietgors (eveneens 22 twee-onder-een-kap-woningen). Deze woningen aan de Oostmoer zijn inmiddels in aanbouw en aan de Rietgors in verkoop.

De resterende woningbouw binnen het deelplan Terpen is voorzien op vier woonterpen. Op drie van deze vier woonterpen, Blauwborst, Roerdomp en Grutto, wordt ingezet op de uitgifte van particuliere bouwkavels. Daarmee kan worden ingespeeld op een actuele behoefte. De woningbouw op de vierde woonterp Baardman wordt projectmatig door Bouwfonds property development (Bpd) uitgewerkt, als onderdeel van de lopende realisatieovereenkomst.

Voor de uitgifte van de bouwkavels op de woonterpen Blauwborst, Roerdomp en Grutto is het wenselijk om de bouwregeling in het bestemmingsplan Markiezaten op enkele onderdelen te herzien, zoals het beperken van het aantal woningen en woningtypen. Tevens bestaat voor de kaveluitgifte behoefte aan een richtinggevende verkaveling en beeldregie. Dit voorjaar heeft u ingestemd om hiervoor het ontwerp BP "Markiezaten, 1e herziening" ter inzage te leggen. Deze planherziening wordt nu ter vaststelling aan u voorgelegd.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

- Met het ontwerpbestemmingsplan ontstaat een duidelijker en effectiever planologisch kader voor de uitgifte van de beoogde bouwkavels op de drie woonterpen Blauwborst, Roerdomp en Grutto;
- Met het ontwerpbestemmingsplan worden de bouwregeling aangepast naar een meer grondgebonden woonmilieu met een lagere bebouwingsdichtheid. Hiermee wordt een passende invulling voor de woonterpen bereikt, inspelend op een actuele behoefte aan vrije bouwkavels in een groene omgeving;
- Met het ontwerpbestemmingsplan kan de gronduitgifte en woningbouw in dit plandeel van de Markiezaten versneld worden opgepakt en de beoogde duurzame gebiedsontwikkeling worden afgerond. Dit laat onverlet dat de ambitie uit het bestuursakkoord 'Samen Bergen Verzetten' van 7.000 woningen onverkort onze aandacht heeft en eveneens ter hand wordt genomen.
- Met de richtinggevende verkaveling en beeldregie, zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, komt een toetsingskader beschikbaar voor de beoordeling van individuele bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Uitwerking voorstel

Het bestemmingingsplan Markiezaten 1e herziening past het moederplan 'Markiezaten' uit 2016 op onderdelen aan. De aanpassingen hebben tot doel om een duidelijke bouwregeling en meer beeldregie beschikbaar te krijgen voor de beoogde uitgifte van particuliere bouwkavels op de woonterpen Blauwborst, Roerdomp en Grutto.

De volgende onderdelen worden herzien:

- De aanduiding voor het aantal woningen ter plaatse van de drie terpen wijzigt van een minimum van 20 woningen naar een maximum van 10 woningen per woonterp;
- Met de toevoeging van de aanduiding (vrij) wordt het beoogde vrijstaande/ geschakelde woningtype specifiek geregeld. Andere mogelijke woningtypen binnen de bestemming 'Woongebied', zoals gestapeld, zijn daarmee op deze drie terpen niet meer toegestaan;
- Bij de westelijke terp is met aangrenzend eigenaar Brabants Landschap een marginale herbegrenzing overeengekomen. Dit is op de plankaart van de 1e herziening (verbeelding) verwerkt door een deel 'Woongebied' te wijzigen naar 'Natuur' en vice versa;
- Tenslotte is in de toelichting een richtinggevende verkaveling en beeldregie voor de beoogde bouwkavels op deze drie terpen opgenomen. Dit is richtinggevend bij de verdere kavelverkoop en fungeert als toetsingskader bij de advisering over de individuele bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

Bovenstaande onderdelen vormen een inperking van de huidige mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Waar momenteel minimaal 60 woningen zijn voorzien, waaronder ook mogelijke appartementen, worden met deze 1e herziening maximaal 30 vrijstaande/geschakelde woningen mogelijk.

Beantwoording Zienswijzen:
Op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 3 februari 2022 tot en met 17 maart 2022 (zes weken) ter inzage gelegen.

Gedurende die periode zijn twee zienswijzen ontvangen, vanuit enkele natuurorganisaties en (een petitie) vanuit omwonenden.
De indieners trekken de nut en noodzaak van woningbouw op de terpen in twijfel en benoemen hun zorgen over de eventuele effecten op landschap, toegankelijkheid en natuurwaarden. Beide zienswijzen dringen eveneens aan om af te zien van deze woningbouw en verzoeken om overleg over een alternatieve inrichting. Wij stellen u voor om conform de beantwoording in Bijlage A, beide zienswijzen geheel ongegrond te verklaren. Ze geven geen aanleiding tot aanpassing van de regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan.

In Bijlage A 'Nota van beantwoording' wordt inhoudelijk ingegaan op de ingekomen zienswijzen en de voorgestelde beantwoording. De strekking van deze beantwoording is dat:

- De woonbestemming op de woonterpen is al sinds 2010 onherroepelijk en daarmee voorzienbaar voor eenieder die in dit gebied nieuw is komen te wonen en daar tevens de natuur kan beleven. Deze woningbouw op de terpen is ook voorzien in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en maakt onderdeel uit van de uitvoeringsafspraken over de woningbouw in de Markiezaten.
- De plannen voor het wonen in/ met nieuwe natuur, specifiek ten zuiden van de Markiezaatsweg, zijn destijds in nauwe afstemming met provincie, waterschap en Het Brabants Landschap uitgewerkt en vastgesteld. Daarmee is een zorgvuldige afweging gemaakt over de afronding en inrichting van de zuidelijke stadsrand van Bergen op Zoom.
- Ook de andere natuurorganisaties zijn daarbij destijds betrokken geweest. Dat heeft geleid tot de eerdere besluitvorming waarop het gebied tot ontwikkeling is gekomen en vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan. Dat mag beschouwd worden als goede ruimtelijke ordening. Er is geen noodzaak voor een andere gebiedsinrichting of het afzien van woonbebouwing op een of meer van de woonterpen.
- De maximaal 30 woningen op de drie woonterpen (Blauwborst, Roerdomp en Grutto) in dit onderhavige bestemmingsplan "Markiezaten, 1e herziening" voorzien bovendien in een actuele behoefte (zelfbouwkavels in een natuurlijke setting). Er zijn veel gegadigden voor. Dit soort kavels zijn elders in de gemeente beperkt beschikbaar.
- Voor dit bestemmingsplan zijn tevens een actualiserend natuuronderzoek en actuele stikstofberekening uitgevoerd en bijgevoegd. Daarin zijn de verwachtte effecten van de woonterpen op de natuurwaarden onderzocht, ten opzichte van de nabijgelegen Natura 2000 gebieden (gebiedsbescherming) en ten opzichte van geconstateerde aanwezige beschermde soorten (soortbescherming). De conclusie van dit onafhankelijk onderzoek is dat de woonterpen geen significant negatief effect hebben op de omliggende natuurwaarden;
- In de grondexploitatie Markiezaten is bovendien rekening gehouden met de voorziene opbrengsten vanuit de woningbouw op de woonterpen. De natuurontwikkeling in het Dal van de Molenbeek, met benodigde aankoop van gronden en aanleg van alle recreatieve infrastructuur is overigens eveneens via deze grondexploitatie mogelijk gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen
Wel zijn enkele ambtshalve aanpassingen nodig die leiden tot een gewijzigde vaststelling:

- Het aanvullen van de toelichting met de uitkomst van het geactualiseerde natuuronderzoek. De rapportage van het geactualiseerde natuuronderzoek wordt eveneens als bijlage bijgevoegd.

- Het aanvullen van de toelichting met de uitkomsten van een actuele stikstofberekening. De betreffende (Aerius) berekening wordt eveneens als bijlage bijgevoegd.
- Het aanpassen van de verbeelding waarbij de planbegrenzing in overeenstemming wordt gebracht met de begrenzing van de drie betreffende terpen.

Procedure
Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit op gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Vervolgens kan gedurende een termijn van 6 weken eenieder tegen dit besluit in beroep gaan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden hier per brief over geïnformeerd. Naar verwachting zal eind 2022 gestart worden met de verkoop en uitgifte van de eerste bouwkavels.

Consequenties van het voorstel

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Markiezaten, 1e herziening' zal de kaveluitgifte op de woonterpen Blauwborst, Roerdomp en Grutto starten. Dit heeft onderstaande consequenties:

- Met de realisatie van de woonterpen ontstaat de beoogde afronding van de zuidelijke stadrand, specifiek het overgangsgebied met wonen en natuur in het Dal van de Molenbeek, waarover de gemeente afspraken heeft gemaakt met provincie, waterschap en Brabants Landschap;
- Met de beoogde particuliere bouwkavels wordt ingespeeld op een actuele behoefte om zelf een vrijstaande woning te bouwen. Er is veel animo voor het kunnen bouwen op deze woonterpen;
- Door deze gronduitgifte kunnen versneld inkomsten worden gerealiseerd die de schuldenlast van de gemeente terugbrengt.

Duurzaamheid

De woningbouw op de terpen moet op basis van het bouwbesluit gasloos worden uitgevoerd en zullen tevens levensloopbestendig zijn. Met de richtinggevende verkaveling en regels voor de beeldregie wordt bovendien aangestuurd op een natuurlijke-inclusieve/ groene inrichting van de private percelen en openbare ruimte.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's
De risico's rond dit voorstel worden neutraal beoordeeld. Er is al sprake van een onherroepelijke woonbestemming en dit voorstel stuurt aan op een doelmatige uitwerking daarvan. Juridisch blijft het mogelijk dat tegen het besluit tot vaststelling van deze planherziening in beroep wordt gegaan. Het risico daarvan wordt eveneens als neutraal beoordeeld omdat er voldoende onderbouwing ligt. Met het geactualiseerde natuuronderzoek en de actuele stikstofberekening wordt aangetoond dat er geen significant negatief effect is te verwachten op de omliggende natuurwaarden.

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			X	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak			X	

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
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	

Alternatieven

Indien besloten wordt niet tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Markiezaten, 1e herziening' over te gaan blijft de vigerende woonbestemming en bouwregeling in stand.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

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

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter

Gemeente Bergen op Zoom

RVB22-0047

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 30 augustus 2022, nr. RVB22-0047, Vaststelling bestemmingsplan 'De Markiezaten, 1e herziening';

BESLUIT:

1. De zienswijzen van reclamanten 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage A ‘Nota van beantwoording’ ongegrond te verklaren conform de bij de zienswijzen gegeven beantwoording in bijlage A;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals voorgesteld in dit voorstel;
3. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de ambtshalve wijzigingen het Bestemmingsplan 'Markiezaten, 1e herziening', overeenkomstig de bijbehorende bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0260-0301, gewijzigd vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,	De voorzitter,
Mevr. drs. E.P.M. van der Meer	Dhr. dr. F.A. Petter