Gemeente Bergen op Zoom

RMD22-0002

Raadsmededeling

Datum	18 januari 2022	Nr.	RMD22-0002
Van	Het college van B&W	Contactpersoon: Luuk van Baalen Email : L.A.M.vanBaalen@bergenopzoom.nl Tel : 0164 277514	
Aan	De raads- en burgerleden		
Portefeuillehouder(s)	Dhr. B. Jacobs M.Sc.		
Onderwerp	Ontwerp bestemmingsplan 'Markiezaten – Terpen'	Doel	☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over het ontwerp BP Markiezaten, 1e herziening

Aanleiding

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 in opgedeeld in diverse deelplannen, waaronder deelplan de Terpen, dat voorziet in de beoogde woningbouw ten zuiden van de Markiezaatsweg.

De woonbestemming op de Terpen is al 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).

Vorig jaar 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). Deze woningen zijn allemaal verkocht en inmiddels in aanbouw. Ook wordt de uitgifte van particuliere bouwkavels op drie van de vier woonterpen voorbereid. De woningbouw op de vierde terp wordt projectmatig door Bouwfonds property development (Bpd) uitgewerkt, als onderdeel van de lopende realisatieovereenkomst.

Voor de uitgifte van de bouwkavels 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 is opgenomen in het bijgevoegde ontwerp BP "Markiezaten, 1e herziening".

Plangebied
Het plangebied van deze 1e herziening beslaat drie van de vier terpen zoals die al binnen het bestemmingsplan Markiezaten (door u vastgesteld in 2016) zijn begrensd en een onherroepelijke woonbestemming hebben.



Uitsnede BP Markiezaten (vastgesteld op 21 april 2016) plangebied ontwerp BP Markiezaten, 1e herziening

Uitgangspunten ontwerp BP Markiezaten, 1e herziening
Het bestemmingsplan blijft voor deze 3 terpen uitgaan van de bestemming 'Woongebied, die al sinds 2010 onherroepelijk is. 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 terp;
- 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 dan 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 de 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 bestemming. Waar momenteel minimaal 60 woningen zijn voorzien, waaronder ook mogelijke appartementen, worden met deze 1e herziening maximaal 30 vrijstaande/geschakelde woningen voorzien. De planologische onderbouwing zoals die in 2016 al was aangetoond blijft voor deze herziening te hanteren. Wat met de 1e herziening mogelijk wordt gemaakt is immers minder dan wat al met het vigerende bestemmingsplan mogelijk was. De eventuele effecten op aspecten zoals lucht, bodem, natuur vallen daarmee ook positiever uit. Bovendien zal door het terugbrengen van de woningaantallen op de drie terpen programmatische ruimte ontstaan voor woningbouw elders.

Qua duurzaamheid zijn de woningen op de terpen ten minste gasloos en energieneutraal te realiseren. Naast het thema energie wordt voor deze particuliere woningen ook gestreefd naar een duurzame kwaliteit op de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Bij de kavelverkoop wordt daarvoor richting de individuele kavelkopers het softwareprogramma GPR Gebouw beschikbaar gesteld. Dit gebruiksvriendelijke programma helpt de zelfbouwer/ architect in het duurzame keuzetraject en maakt de duurzaamheidprestaties inzichtelijk.

Communicatie / procedure
Deze 1e herziening wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.
Gedurende deze termijn is het mogelijk zienswijzen naar voren te brengen. Direct aanwonenden (Oostmoer) worden middels een brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging. Ingediende zienswijzen en uw gevoelens worden door ons betrokken bij de totstandkoming van het voorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan

Bijlagen

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

- ontwerpbestemmingsplan 'Markiezaten', 1e herziening (toelichting, regels en verbeelding)

De volgende bijlagen zijn, als achtergrondinformatie voor deze raadsmededeling, ter inzage gelegd:
Niet van toepassing.

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