Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Compositie 5 stedenbouw bv

Gemeente Bergen op Zoom

Bestemmingsplan

"De Markiezaten, 1e Herziening", Bergen Op Zoom

Projectnummer:
Datum: 24-08-2021

Gemeente Bergen op Zoom

Bestemmingsplan

"De Markiezaten, 1e Herziening", Bergen Op Zoom

Verbeelding
id-nr : NL.IMRO.0748.BP0260-0201
d.d. : 24-08-2021

Planstatus : concept
Datum: : 24-08-2021

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Vigerend bestemmingsplan	8
1.3	Ligging plangebied	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Beleids- en milieuaspecten**	**11**
Hoofdstuk 3	**Richtinggevende verkaveling en beeldregie**	**13**
Hoofdstuk 4	**Bestemmingsregeling**	**15**
4.1	Inleiding	15
4.2	Opbouw van de regels	15
4.3	Regels	16
4.4	Verbeelding	17
Hoofdstuk 5	**Uitvoeringsaspecten**	**19**
5.1	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij besluit van 21 april 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “De Markiezaten” vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een bestemming ‘Woongebied’ opgenomen voor de realisatie van 4 woonterpen ten zuiden van de Markiezaatsweg, als onderdeel van het Dal van de Molenbeek. Per woongebied/terp is een maatvoeringsaanduiding opgenomen (minimum 20 wooneenheden). De gemeente Bergen op Zoom wil voor drie terpen deze maatvoering aanpassen naar een maximum van 20 wooneenheden, omdat dit vanuit het oogpunt van stedenbouw en landschap wenselijker is op deze locaties. Er was een minimum van 20 wooneenheden opgenomen.

In onderstaande afbeelding is de ligging van de drie terpen op de verbeelding van "De Markiezaten" aangeduid.



Figuur 1: Wijzigingen binnen plangebied "De Markiezaten, 1e herziening"

Met betrekking tot de terp de Hoeve is aanvullend een kleine grenscorrectie met Brabants Landschap overeengekomen. Zie daarvoor onderstaande figuur. De bestemming ter plaatse van de gronden 'Van Brabants Landschap naar gemeente' wijzigt van 'Natuur' naar 'Woongebied'. De bestemming ter plaatse van de gronden 'Van gemeente naar Brabants Landschap' wijzigt van 'Woongebied' naar 'Natuur'.



Figuur 2: Visualisatie grenscorrectie terp 'de Hoeve'

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan "De Markiezaten, 1e herziening" betreft een herziening op de volgende onderdelen van het bestemmingsplan "De Markiezaten", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Bergen op Zoom op 21 april 2016.

- de maatvoering voor het aantal woningen ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' wijzigt van een minimum aantal naar een maximum aantal;
- Het maximum aantal woningen ter plaatse van drie terpen wordt met de nieuwe aanduiding verlaagd naar 10 woningen per terp;
- Het beoogde vrijstaande/ geschakelde woningtype wordt specifiek aangeduid. Andere woningtypen, zoals gestapeld zijn op deze drie terpen daarmee niet meer mogelijk.
- enkele vierkante meters ter plaatse van één van de terpen wijzigen van 'Woongebied' naar 'Natuur' en vice versa.

1.3 Ligging plangebied

De plangrens van "De Markiezaten, 1e herziening" is gelijk aan het bestemmingsplan "De Markiezaten". Deze herziening heeft echter alleen betrekking op 3 van de 4 woonterpen die beoogd waren te midden van de natuurbestemming in het zuidelijk deel van het plangebied van "De Markiezaten".

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een weergave van de wijzigingen ten opzichte van het moederplan. In hoofdstuk 3 is de juridische plantoelichting opgenomen. Hoofdstuk 4 en Bijlage 1 bevatten per terp de richtinggevende verkaveling en regels voor de beeldregie van de woningen. Dit vormt het toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de advisering over individuele bouwplannen. Tot slot komt in hoofdstuk 5 het aspect uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleids- en milieuaspecten

Er heeft een programmatische en milieukundige onderbouwing van de ontwikkeling van het woongebied De Markiezaten plaatsgevonden in het moederplan "De Markiezaten".

Met onderhavige 1e herziening worden twee wijzigingen beoogd.

- de maatvoering voor het aantal woningen ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' wijzigt van een minium aantal naar een maximum aantal;
- Het maximum aantal woningen ter plaatse van drie terpen wordt met de nieuwe aanduiding verlaagd naar 10 woningen per terp;
- Het beoogde vrijstaande/ geschakelde woningtype wordt specifiek aangeduid. Andere woningtypen, zoals gestapeld zijn op deze drie terpen daarmee niet meer mogelijk.

De planologische mogelijkheden worden daarmee ter plaatse beperkt. Zodoende is een aanvullende, programmatische onderbouwing niet benodigd. Volledigheidshalve wordt voor deze beleidsmatige onderbouwing verwezen naar de toelichting van bestemmingsplan "De Markiezaten".

Tevens wordt met het plan een kleine grenscorrectie doorgevoerd ter plaatse van één van de terpen. In samenspraak met de aangrenzend eigenaar Brabants Landschap wijzigt een klein stukje woongebied in Natuur en vice versa. Daarmee wordt beter ingespeeld op de inmiddels aanwezige bouwrijpe situatie.

Deze gronduitruil tussen gemeente Bergen op Zoom en Brabants Landschap ter plaatse van de terp 'de Hoeve', met de nieuwe straatnaam Blauwborst, heeft geen milieuplanologische gevolgen. Het aantal vierkante meters bestemming "Natuur" en "Woongebied" blijft gelijk met de uitruil. Volledigheidshalve wordt voor de milieukundige onderbouwing verwezen naar de toelichting van bestemmingsplan "De Markiezaten".

Hoofdstuk 3 Richtinggevende verkaveling en beeldregie

In dit hoofdstuk wordt de beoogde verkaveling per woonterp toegelicht en de daarbij te hanteren regels voor de beeldregie voor de openbare ruimte en de te bouwen woningen. Beide fungeren als toetsingskader bij de beoogde kavelverkoop en de advisering vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de individuele bouwplannen.



Afbeelding 3: impressie richtinggevende verkaveling en beeldregie

De terpen vormen kleine woonclusters in het natuurlandschap van het Dal van de Molenbeek, dat tevens gebruikt wordt als recreatief uitloopgebied in de zuidelijke stadrand van Bergen op Zoom. Totaal zijn circa 20 bouwkavels voorzien verdeeld over drie terpen: Blauwborst, Roerdomp en Grutto. De vierde woonterp Baardman wordt projectmatig ontwikkeld.

De Terpen zijn landschappelijk ingekaderd door water en bos. De bereikbaarheid vanaf de Markiezaatsweg loopt via een eenvoudige verharde weg en enkelzijdig voetpad. Het parkeren is overwegend op eigen voorterrein te realiseren. Daarnaast zijn er per terp enkele openbare parkeerplaatsen voor bezoekers. De woningen op de terpen hebben ruime percelen met groene erfgrenzen. De achterzijde grenzen aan het water en achterliggen natuurlandschap. Behoudens vlonders en lage hekwerken blijven de eerste 5 meter van die achterzijde onbebouwd. De aanplant van bomen in de achtertuinen wordt bevorderd.

De woningen zijn vrijstaand/ geschakeld te realiseren, tot een bouwhoogte van maximaal 12 meter. De architectuurstijl is vrij. Wel is een gezamenlijke materiaal- en kleurstelling te hanteren. De gevels zijn overwegend wit, de daken overwegend antraciet of met (natuurlijk) riet. Via regie op massavorm en met name materiaal- en kleurgebruik wordt onderlinge samenhang gecreëerd en een rustig landschapsbeeld, zoals dat eerder al bij Hof van Reimerswaal is gelukt.

Deze beeldregie is verder uitgewerkt in Bijlage 1, dat als toetsingskader zal fungeren voor de advisering vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over individuele bouwplannen.

Hoofdstuk 4 Bestemmingsregeling

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het hiervoor beschreven ruimtelijk kader juridisch is vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (de verbeelding en de regels).



Afbeelding 4: verbeelding Bestemmingsplan :"De Markiezaten, 1e herziening"

4.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen.

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en anderegebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;

- algemene regels;
- overgangs-en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Zoals in paragraaf 1.1 al globaal aangegeven worden in de 1e herziening van het bestemmingsplan

De Markiezaten de volgende ambtshalve wijzigingen opgenomen:

- wijzigen maatvoeringsaanduiding minimum aantal woningen naar maximum aantal woningen ter plaatse van drie terpen met de bestemming 'Woongebied';
- het verlagen van het aantal woningen per terp naar maximaal 10;
- toevoegen regeling 'maximum aantal woningen' in de bouwregels;
- toevoegen specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand / geschakeld' ter plaatse van drie terpen;
- marginale herbegrenzing bestemmingen 'Natuur' en 'Woongebied' ter plaatse van terp 'de Hoeve'.

4.3 Regels

4.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Hoofdstuk 1 van het vigerende bestemmingsplan "De Markiezaten" wordt van toepassing verklaard.

4.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Hoofdstuk 2 van het vigerende bestemmingsplan "De Markiezaten" wordt van toepassing verklaard, met dien verstande dat in artikel 13.2 van de bouwregels onder sub h een nieuwe bepaling wordt toegevoegd: h. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven binnen de aanduiding 'maximum aantal woningen'. Daarmee wijzigt de nummering van het bestaande artikel 13.2, lid h (sub 1 t/m 6), inzake bijbehorende bouwwerken, naar artikel 13.2, lid i (sub 1 t/m 6).

4.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Hoofdstuk 3 van het vigerende bestemmingsplan "De Markiezaten" wordt van toepassing verklaard.

4.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van het vigerende bestemmingsplan "De Markiezaten" wordt van toepassing verklaard.

4.4 Verbeelding

Ter plaatse van de drie terpen wordt aan de bestemming 'Woongebied' met bouwvlak de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden - m' toegevoegd. Ter plaatse van de terp 'de Hoeve' wordt 128 m2 'Natuur' herbestemd tot 'Woongebied' en 128 m2 'Woongebied' herbestemd tot 'Natuur'.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6:12 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan zoals in het Bro 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.

Wanneer de gemeente zelf eigenaar is van de gronden, dan is het (separaat) verhalen van kosten op anderen niet nodig. De kosten worden dan gedekt door de verkoop van bouwrijpe grond. De in dat kader gesloten overeenkomsten gelden ook als anterieure overeenkomsten over grondexploitatie.

In casu is de gemeente eigenaar van de braakliggende gronden in De Markiezaten. Ten behoeve van de verkoop van de gronden worden koopovereenkomsten gesloten. Gelet hierop, is kostenverhaal niet aan de orde dan wel is kostenverhaal anderszins verzekerd. Er bestaat geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooraankondiging

Er is een vooraankondiging gedaan van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Markiezaten, 1e herziening'. Deze vooraankondiging is gepubliceerd in de staatscourant en het gemeenteblad van de gemeente Bergen op Zoom.

5.2.2 Zienswijzeprocedure

De procedure voorziet in de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Daartoe zal het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken op het stadskantoor ter inzage worden gelegd. De terinzagelegging zal op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

5.2.3 Vervolgprocedure

Na beoordeling van eventueel ingediende zienswijzen zal door het college van burgemeester en wethouders bekeken worden of het plan bijgesteld moet worden. Vervolgens wordt het plan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling van het plan wordt het (gewijzigde) bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State indienen.

Verbeelding