De Markiezaten, 1e herziening

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Vigerend bestemmingsplan 4
1.3 Ligging en begrenzing 4
1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **6**
2.1 Planbeschrijving op hoofdlijnen 6
2.2 Richtinggevende verkaveling en beeldregie 7

Hoofdstuk 3 Beleids- en milieuaspecten **9**
3.1 Natuurtoets 9
3.2 Stikstof 10

Hoofdstuk 4 Bestemmingsregeling **12**
4.1 Inleiding 12
4.2 Opbouw van de regels 12
4.3 Regels 13
4.4 Verbeelding 14

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten **15**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 15
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bergen op Zoom wil voor drie terpen, gelegen binnen het toepassingsbereik van het bestemmingsplan "De Markiezaten" de maatvoering van het aantal woningen per terp aanpassen naar een maximum van 10 wooneenheden, omdat dit vanuit het oogpunt van stedenbouw en landschap wenselijker is op deze locaties.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

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 óf 21 wooneenheden).

1.3 Ligging en begrenzing

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".



Figuur 1: Plangebied "De Markiezaten, 1e herziening"

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 Planbeschrijving

2.1 Planbeschrijving op hoofdlijnen

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. Deze kleine grenscorrectie is 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'. De gronduitruil tussen gemeente Bergen op Zoom en Brabants Landschap ter plaatse van deterp 'de Hoeve', met de nieuwe straatnaam Blauwborst, heeft geen milieuplanologische gevolgen. Het aantal vierkante meters bestemming "Natuur" en "Woongebied" blijft gelijk met de uitruil.



Figuur 2: Visualisatie grenscorrectie terp 'de Hoeve'

2.2 Richtinggevende verkaveling en beeldregie

In deze paragraaf 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.

Duurzaamheid bouwkavels terpen

Qua duurzaamheid zijn de woningen op de terpen ten minste gasloos en energieneutraal te realiseren. Naast het thema energie wordt 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.Tevens wordt ingezet op een natuurlijke inrichting van de woonpercelen, groene erfgrenzen (hagen) en aan te planten bomen in de voor- en achtertuin. Het openbaar gebied zal met gebiedseigen beplanting wordt aangelegd.

Hoofdstuk 3 Beleids- en milieuaspecten

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

Voor de aspecten gebiedsbescherming, soortenbescherming en stikstof is actueel onderzoek verricht, omdat de natuur in de directe omgeving van de terpen verder is ontwikkeld gedurende de afgelopen 6 jaar en omdat het aerius-model van destijds niet meer geldig is. Onderstaand worden de voornaamste bevindingen uit deze actualisatie-onderzoeken gerapporteerd.

3.1 Natuurtoets

Buijs Eco Consult B.V. heeft in het voorjaar van 2022 een actualisatie van het natuuronderzoek van de Markiezaten (ter plaatse van de terpen) uitgevoerd. Het doel van deze voortoets is het vaststellen van mogelijke relaties tussen de voorgenomen ingreep (bouw woningen) en de instandhoudings- doelstellingen in het Natura 2000-gebied Markiezaat en Brabantse Wal. Deze rapportage geeft uitsluitsel over de effecten en bepaald of een vergunning in het kader van de wet Natuurbescherming mogelijk is en of er effecten optreden op het Natuur Netwerk Nederland. Verder wordt stil gestaan bij het onderdeel soortbescherming. De rapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

3.1.1 Gebiedsbescherming

De bouw en exploitatie van de woningen op de 3 woonterpen heeft geen significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Markiezaat en Brabantse Wal (tevens onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland). Door het toepassen van onderstaande mitigerende maatregelen blijft verstoring nihil.

1. Voor de werkzaamheden vindt een startwerkmeeting (toolboxmeeting) plaats om alle uitvoerenden informatie te geven over het gebied/ deelgebieden, de kwetsbaarheden en de te nemen mitigerende maatregelen;
2. De aan- en afvoer van de materialen gebeurt via de bestaande transportroutes. Voor het goedkeuren van werktransportpaden en bouwvelden laten inspecteren door deskundige (ecoloog) op aanwezigheid van broedgevallen in het voorjaar (periode maart – juli)
3. Op de materiaal/materieel opstelplaatsen wordt een onderafdekking in de vorm van een olieabsorberend doek aangebracht.
4. Afval wordt gescheiden opgeslagen en afgevoerd. Verwaaibaar afval wordt opgeslagen in gesloten containers.
5. Lichtbronnen worden beperkt tot een minimum, tijdens de bouwfase wordt geen s ‘nachts beperkt bouwlicht opgevoerd.

Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden Markiezaat en Brabantse Wal zijn hiermee op voorhand uitgesloten.

3.1.2 Soortenbescherming

Het plangebied is in 2021 en 2022 verschillende keren in kader van de actualisatie bezocht. Het terrein is onderzocht op de aanwezigheid van groeiplaatsen van hogere planten en beschermde fauna, die volgens de wet Natuurbescherming beschermd zijn. Tevens is een algemene beoordeling gemaakt voor de geschiktheid van het gebied voor overige (niet aangetroffen) beschermde soorten.

Kort samengevat is het resultaat van ten aanzien van de soortbescherming Wnb:

1. Binnen het plangebied komen veel broedvogels voor, vogels met een jaarrond beschermd nest ontbreken. Om verstoring van broedvogels te voorkomen moeten de werkzaamheden op de bouwvelden ruimschoots voor het kritische vogelbroedseizoen worden opgestart (voor 1 maart) en vooraf moeten de bouwvelden na ecologische vrijgave vrij van vegetatie worden gemaakt.
2. Bestaande opgaande beplanting vormt geschikt leefgebied voor bunzing, deze dient te worden behouden, vaste verblijfplaatsen zijn niet waargenomen. Door de komst van de woonterpen blijft er voldoende leefgebied over voor de bunzing zodat het leefgebied niet verder wordt aangetast. Geadviseerd wordt om het leefgebied van bunzing te optimaliseren door het aanbrengen van enkele takkenrillen die functioneel zijn voor bunzing (zie leidraad kleine marterachtigen van de Provincie Noord-Brabant).
3. De opgaande beplanting en waterpartijen binnen het plangebied worden gebruikt door kleine aantallen vleermuizen als foerageergebied en vliegroute. Deze dienen behouden te blijven en niet aangetast te worden. Uitstraling van lichtbronnen op deze beplanting en waterpartijen moet worden beperkt. Geadviseerd wordt om meer natuurinclusiviteit te stimuleren door plaatsen van vleermuispalen en/of stimuleren van inbouwkasten bij de nog te realiseren woonhuizen.

De inventarisatie is een uiteraard een steekproef. Het is dan ook mogelijk dat soorten en functies niet waargenomen zijn, terwijl dat ze (op een ander tijdstip) wel aanwezig zijn. Dit is echter acceptabel, de wet Natuurbescherming vraagt een initiatiefnemer om alles te doen wat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden. Met de gekozen methode en inspanning is dan ook voldoende invulling gegeven aan de zorgplicht.

3.2 Stikstof

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is een onderzoek uitgevoerd door Econsultancy naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen en conclusies uiteengezet. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Het Natura 2000-gebied ‘Markiezaat’ ligt op circa 450 meter afstand het meest nabij het plan. Op respectievelijk circa 1,5 en 5 kilometer afstand liggen tevens het Natura 2000 gebieden ‘Brabant-se Wal’ en ‘Oosterschelde’.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (actuele versie).

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

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.

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

Het ontwerpbestemmingsplan “Markiezaten, 1e herziening” heeft van 3 februari 2022 gedurende zes weken (t/m 17 maart 2022) ter inzage gelegen. In de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, vanuit enkele natuurorganisaties en vanuit enkele omwonenden. De zienswijzen zijn in in de Nota van Beantwoording samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie (zie bijlage 4 van de toelichting). Beide zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot aanpassing van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan.

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.