



Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Binnenwegje 6
Nummer voorstel : RVB12-0086 Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling,
Datum voorstel : 9 oktober 2012 Ruimtelijke Ordening &
Vergunningen
Contactpersoon : Mevr. mr. C.G. Jacobs
Contactpersoon Email : C.G.Jacobs@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : (0164) 277402
Programmanummer en naam : 11. Ruimtelijke ontwikkeling

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Binnenwegje 6", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.07 48.BP.0173-0301, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan 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	☒	☒
Inspraakverordening van toepassing	☒	☒

Communicatieparagraaf:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenwegje 6' heeft vanaf 23 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op alle adressen binnen en direct grenzend aan het plangebied is een algemene informatiebrief bezorgd. Hierin stond de kennisgeving van de terinzagelegging. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het vastgesteld bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en op gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tijdens deze periode kan uitsluitend door een burger, die kan aantonen dat hij om verschoonbare redenen te laat is geweest met het indienen van een zienswijzen een beroep bij de Raad van State in te stellen.

Afhankelijk van een eventuele voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na beroepstermijn in werking.



Raadsvoorstel

Samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan voorziet in de bouw van een tweede woning. Om tot een goede inpassing van de tweede woning te komen en verdere verdichting met woningbouw te voorkomen wordt het huidige bouwvlak, dat al twee woningen mogelijk maakt, opgedeeld in twee kleinere bouwvlakken, elk voor ten hoogste één woning. De aanpassing van het bouwvlak past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Nieuw Borgvliet". Met bijgaand raadsvoorstel wordt geadviseerd het bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
A	Raadsvragen	Bijgevoegd
B	Bestemmingsplan Binnenwegje 6	Ter inzage
C	Ontwerpbestemmingsplan Binnenwegje 6	Ter inzage



RVB12-0086

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : **29 NOV. 2012**
Nummer : RVB12-0086
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Binnenwegje 6

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Binnenwegje 6", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.07 48.BP.0173-0301, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Door de eigenaren van het perceel Binnenwegje 6 te Bergen op Zoom is het verzoek ingediend om een tweede woning op het perceel te mogen realiseren. Momenteel geldt voor het perceel het bestemmingsplan "Nieuw Borgvliet". In dit bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming Wonen opgenomen en zijn op basis van deze bestemming vrijstaande woningen mogelijk. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen daarbij respectievelijk 6,5 en 9 meter. Op basis van het bestemmingsplan is een tweede woning al mogelijk. Echter, om tot een goede inpassing te komen van die tweede woning dient die verder van de bestaande woning te worden gesitueerd dan nu mogelijk is. Daartegen bestaan geen bezwaren. Aan het verzoek kan tegemoet gekomen worden door het bestaande bouwvlak op te delen in twee kleinere, elk voor ten hoogste één woning. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het plan voorziet in de bouw van een tweede woning. Om tot een goede inpassing van de tweede woning te komen en verdere verdichting met woningbouw te voorkomen wordt het huidige bouwvlak opgedeeld in twee kleinere bouwvlakken, elk voor ten hoogste één woning.



RVB12-0086

Raadsvoorstel

Uitwerking voorstel

Planologisch

Er is al een tweede woning planologisch mogelijk. Echter, om tot een goede inpassing van de tweede woning te kunnen komen, dient deze verder van de bestaande woning te worden gesitueerd. Om verdere verdichting met woonbebouwing te voorkomen zal het huidige ruime bebouwingsvlak worden opgedeeld in twee kleinere vlakken, elk voor ten hoogste één woning. Zo ontstaat meer rechtszekerheid naar de directe omgeving.

De maximale goot- en bouwhoogte van de toekomstige woning zijn afgestemd op de huidige/gangbare situatie. Dit betekent een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Ook voor de bestaande woning wordt deze maatvoering opgenomen.

Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in het aanpassen van het bebouwingsvlak voor de bestaande en nieuwe woning. Om het bouwplan mogelijk te maken is de bestemmingsplanprocedure gevoerd als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Procedure

Vanaf 23 juli 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er gedurende de termijn raadsvragen gesteld die hebben geleid tot tekstuele aanpassingen van het plan (zie bijlage A). Omdat het enkel tekstuele aanpassingen betreft is geen sprake van gewijzigd vaststellen.

Consequenties van het voorstel

Exploitatieplan

Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro is niet nodig omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Naar aanleiding van de raadsvragen is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

1. paragraaf 3.1 cursief gedeelte in: De maximale goot- en bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan Nieuw-Borgvliet bedragen daarbij respectievelijk 6,5 en 9 meter;
2. paragraaf 3.2, 2e alinea: In de eerste zin 'bestaand' vervangen door 'toekomstig' en in de laatste zin 'toekomstig' wijzigen in 'bestaande';
3. in paragraaf 4.3 onder Verordening Ruimte is de volgende alinea toegevoegd: 'Op basis van de provinciale verordening dient bij extra bebouwing in de agrarische gebieden met de aanduiding 'integratie-stad-land' een bijdrage te worden geleverd aan het landschap (kwaliteitsverbetering). Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat een financiële bijdrage wordt betaald aan de gemeente welke is in te zetten voor landschapsverbetering, zoals de inrichting van het naastgelegen Dal van de Molenbeek';
4. paragraaf 4.4 ScheldeVeste gewijzigd in ScheldeVesting;
5. afbeelding 4 geschrapt;



RVB12-0086

Raadsvoorstel

6. paragraaf 9: eerste zin van de tweede alinea geschrapt. Daarnaast het de volgende cursieve gedeelte toegevoegd: 'Bij de ontwikkelingen op het perceel is geen sprake van activiteiten die een negatieve invloed hebben op de flora en fauna in de directe omgeving, waaronder het Dal van de Molenbeek'.

De initiatiefnemer heeft wel een zorgplicht die hij in acht dient te nemen in het geval er onverhoopt toch (tijdelijke) beschermde soorten aanwezig zijn. Vaste richtlijn daarbij is om de start van de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen.

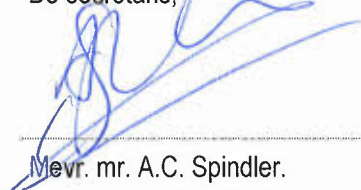
Het aanpassen van de tekst in de toelichting heeft geen juridische consequenties en daarom leiden deze tekstuele aanpassingen niet tot een gewijzigde vaststelling.

Tijdens deze periode kan uitsluitend door een burger, die kan aantonen dat hij om verschoonbare redenen te laat is geweest met het indienen van een zienswijze een beroep bij de Raad van State in te stellen.

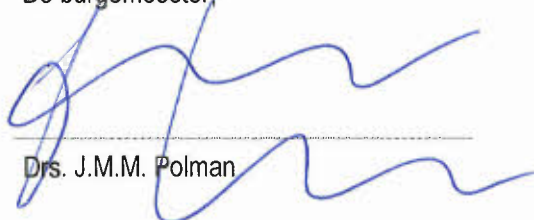
Een concept besluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,


Mevr. mr. A.C. Spindler.

De burgemeester,


Drs. J.M.M. Polman



RVB12-0086

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 9 oktober 2012, nr. RVB12-0086;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Binnenwegje 6", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.07 48.BP.0173-0301, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

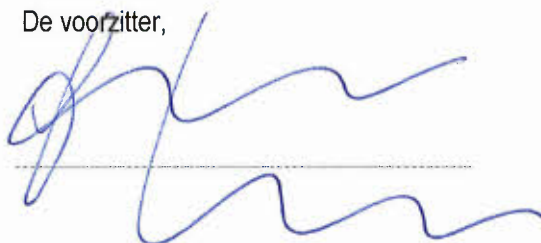
29 NOV. 2012

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,


C.J.M. Terstappen

De voorzitter,



Raadsvragen

Het betreft ten eerste de goothoogte; daarvan wordt in de raadsmededeling gesteld dat de maximaal goothoogte 6,5 meter bedraagt. Dit is "afgestemd op de huidige/gangbare situatie". Graag toelichting op dit laatste: wordt bedoeld gangbaar ter plekke, gangbaar in het algemeen, gangbaar binnen het betreffende bestemmingsplan,

Wat verder niet helder is, is dat enerzijds wordt aangegeven dat de 6,5 meter de (goot)hoogte is na nadere aanwijzing ("v") en dat 4,5 meter de basis is (o.m. 3.2 Inhoudelijke aspecten). Onder 5. Stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt echter gesproken over 6 meter via een omgevingsvergunning. Ook in de bestemmingsregels komt de 6 meter terug onder 3.3.2. Kijk ik op de kaart/verbeelding, dan staat daar 6,5 meter genoemd. Dan zou dus 6,5 meter de basis zijn.

Graag verduidelijking wat wordt beoogd en of het 4,5 of 6 of 6,5 meter betreft.

Antwoord

Ter plaatse van het vigerende (grote) bouwvlak van de huidige woning geldt in het bestemmingsplan Borgvliet momenteel een maximaal toegestane goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

In de nieuwe regeling voor de twee kleinere bouwvlakken wordt deze maximale toegestane goothoogte van 6,5 meter overgenomen en de maximale bouwhoogte op 10 meter gesteld. Deze beperkte verruiming van de bouwhoogte sluit aan op de gangbare toegestane bouwhoogte zoals die bij vrije kavels elders in de gemeente wordt geboden. Deze maximale hoogte is gelet op de ruime percelen aan het Binnenwegje ook ruimtelijk aanvaardbaar.

Voor wat betreft de aangegeven hoogten is sprake van verschrijvingen. De teksten en de regels zullen aangepast worden zodat tekst, regels en plankaart eenduidig zijn.

Dus de goothoogte van 4,5 meter en 6 meter is onjuist? De 6,5 meter is nog wel of niet vatbaar voor verruiming langs enigerlei weg?

Antwoord

Inderdaad. De aanvankelijke gedachte om een lagere goothoogte (4,5 of 6 meter) via ontheffing tot 6,5 meter te verruimen is komen te vervallen. Gekozen is om de vigerende goothoogte van 6,5 te handhaven (vanwege rechtszekerheid huidige eigenaren en omdat dit past in omgevingsbeeld). Daarnaast is de bouwhoogte iets verruimd naar 10 meter (dit is, mede vanwege nieuw bouwbesluit, een gangbare maat bij recente woningbouwplannen). Zo is het ook op de verbeelding (plankaart) opgenomen. De maatvoering blijft enkel nog te verruimen met gebruikmaking van de algemene ontheffing (10%). Dit zit standaard in alle bestemmingsplannen. Daarnaast bestaat altijd nog de mogelijkheid dat de raad bij vaststelling voor gewijzigde vaststelling kan besluiten.

Over Flora en Fauna wordt gesteld dat het verstedelijkt gebied binnen de bebouwde kom betreft en geen verwachting bestaat dat de Flora en Faunawet hier relevantie bij heeft. Is hierbij ook de nabijheid van het Dal van de Molenbeek en de bebossing richting de Klein Molenbeekseweg betrokken? Wat is de relevantie hiervan?

Antwoord

De nieuwe woning is gesitueerd binnen een deel van het huidige erf van de bestaande woning, waar bijgebouwen al zijn toegestaan. Binnen deze situatie is geen strijdigheid met de Flora en Faunawetgeving te verwachten. De initiatiefnemer behoudt overigens de zorgplicht in het geval er onverhoopt toch (tijdelijk) beschermde soorten aanwezig zijn. Vaste richtlijn daarbij is om de start van de werkzaamheden in ieder geval buiten het broedseizoen te plannen. Deze werkzaamheden hebben een zeer beperkte en slechts tijdelijke uitstraling naar de omgeving, waaronder het Dal van de Molenbeek. De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zal hierop worden aangevuld.

Er is dus geen zicht op de aanwezigheid van beschermde soorten? De nabijheid van Natura2000 gebieden wordt hierin niet meegenomen?

Antwoord

Voorop staat dat de zorgplicht mbt kwetsbare soorten ook bij de uitvoering van bouwplannen van toepassing blijft. Dit is per saldo een uitvoeringsaspect.

De grenzen van aangewezen Natura 2000 gebieden liggen daarbij overigens op ruime afstand. Er is geen aanwezigheid geconstateerd van kwetsbare soorten (verblijfplaats) op het perceel. Ingeval dat de tuin deels als fourageergebied wordt gebruikt zal dit geen significant negatieve betekenis hebben voor het voortbestaan van kwetsbare soorten, juist gelet op de nabijheid van het omvangrijke areaal aan bossen op de Brabantse Wal en het natte/bloemrijke grasland in het Dal van de Molenbeek. Het plan wordt daarmee op dit aspect uitvoerbaar geacht.

Onder 4.3 wordt bij provinciaal beleid gesteld dat het plangebied volgens de Verordening Ruimte gelegen is in het stedelijk concentratiegebied. Is dat wel juist, want als ik op de kaarten van de Verordening Ruimte kijk, zie ik het gemarkeerd staan als Gebied integratie stad-land. Bij die laatste typering hoort samenhang en evenredigheid met groene/blauwe landschapsontwikkeling. Graag ook op dit punt toelichting.

Antwoord

Dit is correct. Hierover is inmiddels ook overleg geweest met de Provincie. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat een financiële bijdrage wordt afgedragen aan de inrichting van het Dal van de Molenbeek, zijnde een voorziening van openbaar nut. Daarmee draagt het initiatief bij aan de gewenste samenhang en versterking van het landschap. De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Dit volgt ik niet helemaal; deze toevoeging zie ik niet in de raadsmededeling terugkomen. Sterker, dan staat in de raadsmededeling iets anders dan de feitelijke situatie. Komt hierop dan nog een aanvulling?

Welke vereveningssysteematiek wordt hiervoor gehanteerd? Ligt het voor de hand om dit langs de lijn van RvR te doen, zo nee waarom niet?

Heeft de typering "Gebied integratie stad-land" naast financiële ook nog ruimtelijke consequenties t.o.v. het vertrekpunt "stedelijk concentratiegebied"? Immers, de Verordening Ruimte geeft daar andere (ruimtelijke) kwalificaties aan mee.

Antwoord

Een andere typering heeft geen consequenties. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen een gebied met de provinciale aanduiding integratie stad-land. De verordening schrijft voor dat bij het mogelijk maken van nieuwe extra bebouwing tevens een bijdrage geleverd moet worden aan landschapsverbetering. Verwezen wordt naar de brief van de provincie Noord-Brabant, als reactie op het voorontwerp in het kader van het vooroverleg.

Hiervoor is overigens geen uniforme regeling voorgeschreven. Het is een gemeentelijke bevoegdheid om maatwerkafspraken te maken per initiatief. Het ligt dan niet voor de hand om dit langs de lijn van de RVR-constructie te doen omdat dit onnodige administratieve betrokkenheid van RVR CV en provincie met zich meebrengt.

Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat een financiële bijdrage wordt betaald aan de gemeente welke is in te zetten voor landschapsverbetering, zoals de inrichting van het naastgelegen Dal vd Molenbeek.

De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Ik begrijp dat de typering "Integratie stad-land" wel de consequentie heeft dat het een kwaliteitsverbetering van het landschap moet geven. Hieruit volgt een financiële bijdrage die niet langs de lijn van de RVR gebeurt. Wat ik me dan nog wel afvraag is binnen welk kader de maatwerkafspraken (c.q. omvang van de financiële bijdrage) worden gemaakt teneinde een consistent beleid te kunnen voeren? In essentie: hoe wordt de hoogte van een bijdrage bepaald?

Antwoord

Er worden slechts een zeer beperkt aantal nieuwe initiatieven verwacht binnen gebieden met de provinciale aanduiding "integratie stad-land". Initiatieven kunnen bovendien verschillen naar aard, omvang en doorlooptijd (procedure). Een financiële bijdrage, bijvoorbeeld tbv landschapsverbetering, vergt mede daarom maatwerk. Daarvoor zijn geen vastomlijnde richtlijnen of formules beschikbaar.