



RVB12-0044

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Daansbergen - Den Berg"
Nummer voorstel : RVB12-0044 Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling
Datum voorstel : 25 oktober 2012
Contactpersoon : Mw. Mr. C.G. Jacobs
Contactpersoon Email : c.g.jacobs@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : 0164-277402
Programmanummer en naam : 11. Ruimtelijke ontwikkeling

Voorstel:

1. In te stemmen met het bij de zienswijzen gegeven commentaar, zoals opgenomen in de Nota van commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in Notitie ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
3. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Daansbergen – Den Berg", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP.0174-0301, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

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 "Daansbergen - Den Berg" heeft vanaf 16 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn omwonenden via een huis-aan-huis mailing op de hoogte gebracht. Daarnaast is de terinzagelegging via de Bergen op Zoomse Bode en de websites www.bergenopzoom.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl bekendgemaakt en zijn de stukken ter inzage gelegd en beschikbaar gesteld. Het onderhavige raadsvoorstel is samen met de Nota van commentaar toegezonden aan





Raadsvoorstel

degenen die een zienswijze hebben ingediend. In de begeleidende brief zijn zij gewezen op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de Commissie Stad en Ruimte. Na de gewijzigde vaststelling krijgen de indieners van een zienswijze een kopie van het raadsbesluit toegezonden en wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Afhankelijk van een eventuele voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Samenvatting:

Voor de deelgebieden Daansbergen en Den Berg geldt nu het bestemmingsplan "Kom Halsteren". In dit plan zijn de planregels van de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" en "Waarde – Landschap" zodanig opgesteld dat het bouwen ten behoeve van de onderliggende woonbestemming niet mogelijk is. Dit juridisch beletsel doet zich voor in gebieden waar de bestemming "Waarde-Landschap" samenvalt met de woonbestemming. Dit is het geval in Daansbergen en Den Berg. Het is bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Halsteren" niet de bedoeling geweest dat bebouwingsmogelijkheden werden uitgesloten.

Deze herziening is er primair op gericht het bovenstaande beletsel weg te nemen. Hiermee wordt het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen weer toegestaan. De bestemmingen "Waarde-Landschap" en "Waarde-Archeologie" blijven wel bestaan. Op deze wijze kan er gebruik worden gemaakt van bebouwingsmogelijkheden, zonder dat daarbij de landschappelijke en archeologische waarden uit het oog worden verloren. Deze waarden genieten nog steeds bescherming middels een opgenomen vergunningsplicht voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 april 2012 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend.

Met bijgaand raadsvoorstel wordt aan de raad voorgesteld om, met inachtneming bestemmingsplan van de wijzigingen zoals verwoord in de bijlagen A en B, het bestemmingsplan "Daansbergen – Den Berg" gewijzigd 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.	Nota van commentaar op ingediende zienswijzen	Bijgevoegd
B.	Notitie ambtshalve wijzigingen	Bijgevoegd
1.	Ingediende zienswijzen	Bijgevoegd
2.	Ontwerpbestemmingsplan "Daansbergen – Den Berg"	Ter inzage
3.	Vast te stellen bestemmingsplan "Daansbergen – Den Berg"	Ter inzage



RVB12-0044

Raadsvoorstel

29 NOV. 2012

Datum raadsvergadering :
Nummer : RVB12-0044
Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Daansbergen - Den Berg"

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met het bij de zienswijzen gegeven commentaar, zoals opgenomen in de Nota van commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in Notitie ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
3. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Daansbergen – Den Berg", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP.0174-0301, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

Voor de deelgebieden Daansbergen en Den Berg geldt nu het bestemmingsplan "Kom Halsteren". In dit plan zijn de planregels van de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" en "Waarde – Landschap" zodanig geredigeerd dat het bouwen ten behoeve van de onderliggende woonbestemming niet mogelijk is. Dit juridisch beletsel doet zich voor in gebieden waar de bestemming "Waarde-Landschap" samenvalt met de woonbestemming. Dit is het geval in Daansbergen en Den Berg. Om dit juridisch beletsel weg te nemen is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan hebben wij voor u ter inzage gelegd. Het ontwerpplan heeft tevens vanaf 16 april gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen.

Met dit voorstel wordt aan u voorgesteld om, met inachtneming van de wijzigingen zoals verwoord in bijlagen A en B, het bestemmingsplan "Daansbergen – Den Berg" gewijzigd vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het bestemmingsplan "Daansbergen – Den Berg" is primair opgesteld om een ongelukkige formulering in het nu voor de deelgebieden Daansbergen en Den Berg geldende bestemmingsplan "Kom Halsteren" te repareren. Deze reparatie ziet op de bestemmingen "Waarde-Landschap" en "Waarde-Archeologie". De reparatie zorgt



RVB12-0044

Raadsvoorstel

ervoor dat de planregels behorende bij deze bestemmingen er niet langer voor zorgen dat het bouwen ten behoeve van de onderliggende woonbestemming per definitie in strijd is met het bestemmingsplan.

Uitwerking voorstel

Planologisch

Om het hiervoor beschreven juridisch beletsel weg te nemen wordt nu in de regels voor de bestemmingen "Waarde – Landschap" en "Waarde – Archeologie" bepaald dat bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen zijn toegestaan. De bestemmingen "Waarde-Landschap" en "Waarde-Archeologie" blijven wel bestaan. Op deze wijze kan er gebruik worden gemaakt van bebouwingsmogelijkheden, zonder dat daarbij de landschappelijke en archeologische waarden uit het oog worden verloren. Deze waarden genieten nog steeds bescherming via een opgenomen vergunningsplicht voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de landschappelijke waarde van het gebied nader beschreven en onderbouwd. Het beschermingsregime, zoals dat is opgenomen in de planregels behorende bij deze bestemming, is op basis hiervan aangepast. De gekozen opzet maakt duidelijk in welke gevallen er geen vergunningsplicht geldt en wanneer er in ieder geval een vergunning noodzakelijk is.

Het plan is conserverend van aard met uitzondering van het op verzoek opgenomen gewijzigd bouwvlak voor het perceel Daansbergen 20. Er zijn geen bezwaren tegen de gevraagde wijziging. Voor het overige zijn de bestemmingen en hierbij behorende bebouwingsmogelijkheden overgenomen uit het voorheen geldende plan "Kom Halsteren". Hierbij wordt opgemerkt dat deze herziening ook wordt aangegrepen om de redactie van de van toepassing zijnde regels en de opzet van de verbeelding (plankaart) aan te passen zodat deze voldoet aan de Standaarden Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en aansluit bij de gemeentelijke plansystematiek die sinds de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt gehanteerd. Dit komt voornamelijk tot uitdrukking in de redactie van de planregels voor de bestemming "Wonen" en het toevoegen van de bestemming "Tuin". Tot slot zijn de regels aangepast aan de terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 april 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het plan. De zienswijzen zijn inhoudelijk samengevat en van een reactie voorzien. Wij adviseren u in te stemmen met de weerlegging van de zienswijzen, conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in bijlage A. Daarnaast adviseren wij u het bestemmingsplan op basis van ambtshalve wijzigingen (zie bijlage B) gewijzigd vast te stellen.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan zoals dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is omschreven is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

1. het kostenverhaal anderszins is verzekerd;



RVB12-0044

Raadsvoorstel

2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
3. het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Kostenverhaal is niet aan de orde. Het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Er is dus geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Verzoek eerdere bekendmaking

Artikel 3.8 lid 4 Wro bepaalt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas na zes weken wordt bekendgemaakt, wanneer bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp. In situaties waarbij belangen van de provincie of het rijk niet zijn betrokken, leidt dit tot onnodig tijdverlies. In verband hiermee wordt aan Gedeputeerde Staten en de Inspectie Leefomgeving en Transport een verzoek gedaan te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking. Wanneer er geen rijksbelangen aan de orde zijn stemt het Rijk in met vervroegde publicatie van het gemeentelijk ruimtelijk plan bij gewijzigde vaststelling.

Consequenties van het voorstel

Nadat u het bestemmingsplan (gewijzigd) heeft vastgesteld, staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen en een voorlopige voorziening vragen. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan zes weken na publicatie in werking.

Een ontwerpbesluit 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



RVB12-0044

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 25 oktober 2012, nr. RVB12-0044;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en andere relevante wetgeving;

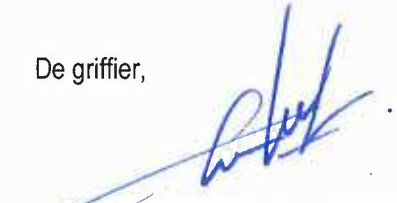
BESLUIT:

1. In te stemmen met het bij de zienswijzen gegeven commentaar, zoals opgenomen in de Nota van commentaar, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in Notitie ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
3. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Daansbergen – Den Berg", als vervat in de wettelijke vereiste bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP.0174-0301, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

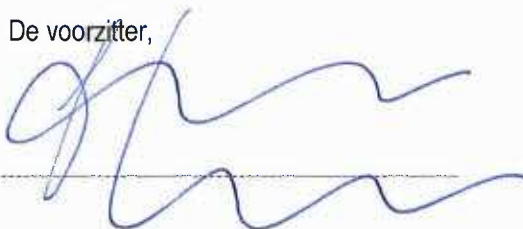
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

29 NOV. 2012

De griffier,


C.J.M. Terstappen

De voorzitter,



BIJLAGE A.

NOTA VAN COMMENTAAR OP DE INGEKOMEN ZIENSWIJZEN GERICHT OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'DAANSBERGEN – DEN BERG'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Daansbergen – Den Berg" heeft vanaf 16 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het voor een ieder mogelijk om schriftelijke dan wel mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht, waarbij zienswijze 3 door 15 personen is ondertekend.

Reclamanten

- 1.
- 2.
- 3.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 29 mei 2012 ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Beslissing op de zienswijzen

Vooraf wordt aangetekend dat waar onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

1:

Samenvatting

a. Reclamant vraagt zich af wat de achterliggende reden is van het onderliggende bestemmingsplan. Het is haar onduidelijk waarom juist voor dit gedeelte een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Zij vraagt zich af of er een verband bestaat tussen een bouwvoornemen op het perceel Daansbergen 20.

b. Reclamant is van mening dat de opgenomen bestemmingsplanregeling geen recht doet aan de karakteristieke bebouwing (voornamelijk laagbouw) en landschappelijke waarden ter plaatse. Zij acht een bouwhoogte van 9 meter niet passen bij de karakteristiek van de buurt. Zij stelt dat deze bouwhoogte in het voorheen geldende bestemmingsplan "Kom Halsteren" niet mogelijk was. Zij vraagt de maximaal toegestane bouwhoogte te verlagen naar 6 meter. Indien vastgehouden wordt aan een hoogte van 9 meter dan is op zijn minst een natuuronderzoek op z'n plaats. De hoogte zal verstorend werken voor eekhoorns, vogels en andere bosdieren en reeds aanwezige bomen, struiken en planten.

c. Reclamant geeft verder aan dat het plan onvoldoende rekening houdt met de aanwezige landschappelijke waarden. De wijk Daansbergen is van oudsher een beschermd bosgebied. Daansbergen is geen bouwgrond. Dit blijkt ook duidelijk uit het voorheen geldende bestemmingsplan "Kom Halsteren" en komt verder tot uitdrukking in de notariële akte behorende bij de koop van een woning in Daansbergen. Zij vraagt in dit kader om specifieke voorwaarden voor bijgebouwen en opritten en wil dat er een herplantplicht wordt opgenomen. Verder vraagt zij om de algemene afwijkingsregel (artikel 9 sub b van de planregels), die het mogelijk maakt om een bouwgrens met 2 meter te verschuiven niet op te nemen.

Beoordeling

Ad a. In de toelichting van het bestemmingsplan staat de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan duidelijk omschreven.

Het primaire doel van het onderhavige plan is het herstellen van een ongelukkige formulering in de planregels van het voorheen geldende bestemmingsplan "Kom Halsteren". Hierin zijn de bestemmingsplanregels voor de bestemmingen 'Waarde-Landschap' en 'Waarde-Archeologie' namelijk zo geredigeerd dat de rechtstreekse bouw mogelijkheden voor onderliggende bestemmingen zoals 'Wonen' zijn komen te vervallen. Dit is nooit de bedoeling geweest. Daansbergen en Den Berg zijn immers in de eerste plaats woongebieden. Binnen deze gebieden moet het mogelijk zijn om ten behoeve van deze bestemming te kunnen bouwen. Zo moet het mogelijk zijn om een bijgebouw bij een woning te realiseren. Het nu voorliggende bestemmingsplan wenst primair het formeel juridische beletsel weg te nemen, zodat het weer mogelijk wordt om ten behoeve van de onderliggende bestemming 'Wonen' te bouwen.

Het voornoemde juridische beletsel doet zich voor op gronden, waar de bestemmingen 'Waarde- Archeologie' en 'Waarde-Landschap' samenvallen met de bestemming 'Wonen'. Dit is het geval in een gedeelte van Daansbergen en Den Berg. Het plangebied van dit (reparatie)plan is aan de hand hiervan bepaald.

Aan het opstellen van dit bestemmingsplan ligt geen concreet bouwplan ten grondslag. Zoals te zien is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwvlakken niet gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Overigens is er wel een zienswijze ingediend door de eigenaar van Daansbergen 20. In deze zienswijze wordt gevraagd om een aanpassing van het bouwvlak.

Ad b.

De gehanteerde bouwhoogtes zijn overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan "Kom Halsteren". Het bestemmingsplan Daansbergen – Den Berg" is voor wat betreft de bouwhoogtes consoliderend van aard. De bewering van reclamant dat een bouwhoogte van 9 meter niet in het bestemmingsplan "Kom Halsteren" was opgenomen is dan ook onjuist. Een (aanvullende) natuurtoets is niet noodzakelijk, aangezien de bouwhoogtes niet worden gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Er is sprake van een conserverend plan. Wij merken nog op dat ook in het bestemmingsplan "Kom", vastgesteld in oktober 1992 door de raad van de toenmalige gemeente Halsteren, reeds een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter werd gehanteerd. Er bestaat geen aanleiding om de reeds toegestane bouwhoogtes in het gebied te wijzigen.

Ad c.

Voor het gehele plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' opgenomen. In de planregels behorende bij deze bestemming is geregeld dat er voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden, zoals het vellen of rooien van houtopstanden een vergunning noodzakelijk is. Een dergelijke vergunning wordt verleend indien de uit te voeren werken/werkzaamheden geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden tot gevolg hebben. Aan een verleende vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden, waarmee eventuele aantasting kan worden tegengegaan en/of gecompenseerd. Een voorbeeld van een dergelijke voorwaarde is een herplantplicht.

Het genoemde vergunningstelsel zorgt ervoor dat er gebruik kan worden gemaakt van de bouw mogelijkheden, die passen bij een woongebied zonder dat daarbij de landschappelijke waarden van het gebied worden aangetast. Wij menen dat hiermee de landschappelijke waarden in het gebied voldoende zijn beschermd. In de notariële akte waarnaar verwezen wordt is een verbod opgenomen om het terrein verder te ontbossen.

Dergelijke privaatrechtelijke aspecten spelen bij het opstellen van een bestemmingsplan geen rol van betekenis. Wel constateren wij dat de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' in feite een publiekrechtelijke vertaling is van het privaatrechtelijk opgenomen verbod.

Zoals eerder opgemerkt zijn Daansbergen en Den Berg primair woongebieden. Bij een woongebied horen (bouw)mogelijkheden om het woongenot te kunnen vergroten. Dat dit op gespannen voet kan staan met de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden wordt onderkend. Om deze reden is dan ook de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' in het leven geroepen. Dit betekent echter niet dat het gebied volledig op slot wordt gegoooid. Een erfbebouwingsregeling voor het oprichten van bijgebouwen hoort in een woongebied te worden opgenomen. Indien er ten behoeve van de bouw van het bijgebouw of de aanleg van een inrit houtopstanden moeten worden gekapt, is er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk nodig op basis van de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap'.

Het opnemen van algemene bepalingen, zoals weergegeven in artikel 9 van de planregels, geeft een bestemmingsplan een bepaalde mate van flexibiliteit. Deze flexibiliteit zorgt ervoor dat er op een efficiënte wijze geringe aanpassingen aan het plan doorgevoerd kunnen worden. Deze afwijkmogelijkheden laten de werking van de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' onverlet. Bij de beoordeling of een bouwgrens verschoven kan worden, zal rekening gehouden moeten worden met de landschapswaarden. Bij de daadwerkelijke uitvoering van een bouwplan, waarvoor de bouwgrens is gewijzigd, kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

Conclusie: Mede op grond van de zienswijze hebben wij ervoor gekozen de landschappelijke waarden van de deelgebieden Daansbergen en Den Berg nader te beschrijven. Deze beschrijving is in de toelichting van het plan opgenomen. Het hierin omschreven streefbeeld vormt de basis voor het in de planregels opgenomen beschermingsregime. De zienswijze leidt voor het overige niet tot aanpassing van het plan.

2.

Samenvatting

a. Reclamant verzoekt om een aanpassing van het bouwvlak op het perceel Daansbergen 20 in verband met een bouwvoornemen. Reclamant is van mening dat de voorgestelde gewijzigde situering van het bouwvlak beter aansluit bij de bestaande bouwvlakken in de omgeving. Dit komt de stedenbouwkundige opzet van de wijk ten goede. Gesteld wordt dat de gewijzigde situering van het bouwvlak geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende percelen. Om de wijziging mogelijk te maken dienen er een aantal bomen gekapt te worden. Deze worden herplant.

b. Reclamant stelt dat hij door het ontwerpbestemmingsplan beperkt wordt in zijn mogelijkheden. Hij verwijst hierbij op artikel 9 sub b en artikel 10 sub b van de planregels. Aangegeven wordt dat deze flexibiliteitsbepalingen stringenter zijn opgesteld dan in het voorheen geldende bestemmingsplan "Kom Halsteren". Reclamant kan zich niet verenigen met deze beperkingen van zijn mogelijkheden en wenst handhaving van het regime zoals dat met betrekking tot deze aspecten is opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Halsteren".

Beoordeling

Ad a. Wij zijn bereid het bouwvlak, zoals in de zienswijze is aangegeven, te wijzigen. De plankaart wordt als volgt aangepast:



Stedenbouwkundig is de nieuwe situering aanvaardbaar. Het bouwvlak komt centraler op het perceel te liggen, waarbij de afstand tot de weg wordt verkleind. Het bouwvlak ligt in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de naastgelegen bebouwing.

Gelet op de landschappelijke waarden van het gebied is beoordeeld of de wijziging van het bouwvlak zoals is voorgesteld een onevenredige aantasting van deze waarden tot gevolg zou hebben. In de zienswijze heeft u inzichtelijk gemaakt welke bomen zouden moeten worden verwijderd.

Met de wijziging van het bouwvlak blijft de beeldbepalende groenstructuur op het perceel in tact. De te verwijderen bomen bevinden zich op het centrale deel van het perceel. Het verlies aan bomen is te compenseren door herplant. Hier zijn op het perceel voldoende mogelijkheden voor. De herplantplicht wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning die gelet op de dubbelbestemming "Waarde – Landschap" noodzakelijk is voor het vellen of rooien van houtopstanden. Hiermee is de instandhouding van de landschappelijke waarden in het gebied voldoende verzekerd.

Ad b. In artikel 9 sub van b de planregels staat het volgende:

Het bevoegd kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor: het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen ten hoogste 2 meter mogen worden verschoven.

In het bestemmingsplan "Kom Halsteren" is bepaald dat de grenzen met ten hoogste 5 meter mogen worden verschoven.

Deze algemene afwijkingsbevoegdheid is een standaardbepaling die de gemeente Bergen op Zoom in al haar nieuwe bestemmingsplannen opneemt. Wij hechten waarde aan uniformisering van deze algemene afwijkingsmogelijkheden. Wij zijn van mening dat reclamant hierdoor niet onevenredig in zijn mogelijkheden wordt beperkt.

In artikel 10 sub b van de planregels staat het volgende:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak niet meer dan 10% zal worden gewijzigd, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet.

Aan de in het bestemmingsplan "Kom Halsteren" opgenomen wijzigingsmogelijkheid ontbreekt de voorwaarde dat er geen onevenredig afbreuk gedaan mag worden aan de stedenbouwkundige hoofdopzet.

Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is een discretionaire bevoegdheid van het college. Bij het toepassen van de bevoegdheid dient er een afweging plaats te vinden. De wijziging mag in ieder geval niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. In dit kader zal de wijziging ook stedenbouwkundig aanvaardbaar moeten zijn. Het toevoegen van de voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige opzet is in feite geen toevoeging, omdat er in alle gevallen sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: Gelet op het bovenstaande leidt onderdeel a van de zienswijze tot aanpassing van het plan. Het bouwvlak wordt conform het verzoek gewijzigd. Onderdelen b en c van de zienswijzen achten wij ongegrond.

3.

Samenvatting

a. Reclamanten verzoeken om de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' te laten vervallen op de gronden, waarop deze bestemming samenvalt met de bestemming 'Wonen'. Als dit niet gebeurd wordt verzocht de planregels aan te passen. Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende is onderbouwd waarom er voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' is opgenomen. Gesteld wordt dat niet alle houtopstanden zijn aan te merken als waardevol. Zij wijzen hierbij op het rapport van de firma Duifhuizen dat in opdracht van reclamanten is opgesteld. In dit rapport wordt aangegeven dat er niet wordt gerefereerd naar een oorspronkelijk landschappelijk beeld of referentiebeeld. Het in het bestemmingsplan op te nemen vergunningstelsel zou gericht moeten zijn op het behoud en herstel van het referentiebeeld. Gepleit wordt voor een referentiebeeld dat uitgaat van gevarieerd gemengd bos. Op dit moment overheersen de dennen. Het behoud van deze monocultuur is ecologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk minder goed te verdedigen dan een omvorming naar een gevarieerd gemengd bos.

b. Reclamanten stellen verder dat de planregels behorende bij de bestemming 'Waarde-Landschap' het nauwelijks mogelijk maken om de (bouw) mogelijkheden voor de bestemming "Wonen" te benutten. Hierdoor ontstaat strijdigheid tussen de artikelen 'Wonen' en 'Waarde-Landschap'. Verder wordt het nagenoeg onmogelijk om de tuin behorende bij de woning op normale wijze te onderhouden. In dit kader wordt gewezen op het ontbreken van een definitie voor de term 'normaal onderhoud en beheer' reclamanten verzoeken om

duidelijkheid hieromtrent. Reclamanten zijn van mening dat onder normaal onderhoud en beheer moet worden verstaan het onderhouden van een tuin.

c. Er ontstaat rechtsonzekerheid omdat niet duidelijk is onder welke omstandigheid een vergunning wordt geweigerd. De in artikel 6.3.3 van de planregels genoemde 'onevenredige aantasting van de belangen van de houtopstanden' biedt hiervoor onvoldoende houvast voor betrokkenen. De wijze, waarop artikel 6.3.3 is geredigeerd zorgt voor een onwerkbaar situatie. Bij de kap van houtopstanden is immers altijd sprake van onevenredige schade aan de houtopstanden. Een omgevingsvergunning zal dan ook niet verleend worden.

d. Reclamanten geven aan dat er in de praktijk een herplantplicht wordt opgelegd bij het verwijderen van bomen. Zij vragen zich af of dit in alle gevallen wenselijk is. Ook stellen zij de uitvoerbaarheid van de herplantplicht in bepaalde gevallen ter discussie. Zij achten het van belang dat er duidelijkheid komt rondom de herplantplicht en de condities waaronder deze plicht wordt opgelegd.

e. De voor het plangebied opgenomen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zorgt voor rechtsonzekerheid en een onwerkbaar situatie ter plaatse. Door de planregels behorende bij deze bestemming is het nagenoeg onmogelijk om de gronden voor de woonfunctie te gebruiken. Het afgraven van gronden is hiermee zeer moeilijk geworden en een omgevingsvergunning zal niet snel verleend worden.

Beoordeling

Ad a. Wij zijn het met reclamanten eens dat de landschappelijke waarden onvoldoende zijn onderbouwd en hebben naar aanleiding van de zienswijze een beschrijving van de landschappelijke waarden in de toelichting opgenomen. Uit deze beschrijving wordt duidelijk dat er in het gebied landschappelijke waarden aanwezig zijn die beschermingswaardig zijn. Uit het opgestelde streefbeeld volgt vervolgens hoe de twee deelgebieden zich zouden moeten ontwikkelen. Het in de planregels opgenomen beschermingsregime is hierop aangepast. Hierin is duidelijk omschreven wat er onder regulier onderhoud en beheer wordt verstaan. Werkzaamheden, die hieronder vallen zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht. Voor andere dan de hierin genoemde werkzaamheden geldt een vergunningsplicht. Aanvragen worden conform de gekozen systematiek alleen geweigerd, indien er sprake is van onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden en deze aantasting niet kan worden ondervangen door het stellen van voorwaarden. Om te beoordelen of er sprake is van onevenredige aantasting wordt aansluiting gezocht met het in de toelichting omschreven kader. Ook het koppelen van voorwaarden aan de vergunning, bijvoorbeeld herplant, vindt hierin zijn oorsprong.

Artikelen 6.3.1, 6.3.2 en 6.3.3 zijn naar aanleiding van de zienswijze als volgt gewijzigd:

In artikel 6.3.1 onder c wordt het woord 'overige' toegevoegd. Onder c luidt nu als volgt: *het verrichten van overige handelingen die tot ernstige schade van de houtopstanden kunnen leiden.*

Artikel 6.3.2 is als volgt gewijzigd:

Het onder lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.*
- b. het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het reguliere onderhoud en beheer betreffen.*

Onder regulier onderhoud en beheer wordt in ieder geval verstaan:

- 1. het verwijderen van dode bomen;*
- 2. het verwijderen van bomen met een verhoogd risico, bijvoorbeeld door instabiliteit en/of slecht aangehechte takken;*
- 3. het verwijderen van bomen in het kader van een dunning.*

Onder regulier onderhoud en beheer wordt in ieder geval niet verstaan:

- 1. het verwijderen van bomen ter uitvoering van een bouwplan dan wel verhardingsplan;*
- 2. het verwijderen van bomen vanwege overlast in de vorm van vallend blad, takjes en dergelijke, schaduwwerking en andere met de natuur gerelateerde zaken zoals vogels en insecten.*

In artikel 6.3.3 wordt 'een onevenredige aantasting van de belangen van de houtopstanden' wordt vervangen door: *'een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden'.*

De wens van reclamanten om de bestemming "Waarde-Landschap" te verwijderen, voor in ieder geval die delen waar de woonbestemming van toepassing is, voert gelet op de aanwezige waarden te ver. Dit zou (op termijn) leiden tot een aantasting van het waardevolle landschap.

Wij merken op dat de toekenning van de landschappelijke waarden in het gebied Daansbergen niet nieuw is. Al in het bestemmingsplan "Kom" van de gemeente Halsteren uit 1992 is er voor de gronden naast een woonbestemming een aanduiding "Houtopstanden" opgenomen. Met deze aanduiding werd beoogd de aanwezige landschappelijke waarden te behouden en/of te herstellen. Dit werd bewerkstelligd door een aanlegvergunningstelsel.

Ad b. Daansbergen en Den Berg zijn primair woongebieden. Bij een woongebied horen (bouw)mogelijkheden om het woongenot te kunnen vergroten. Dit kan op gespannen voet staan met de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt het weer mogelijk om ten behoeve van de woonbestemming te bouwen, waarbij de landschappelijke waarden in het oog worden gehouden en bescherming genieten. In tegenstelling tot wat reclamanten beweren zijn de woonbestemming en de landschappelijke waarden wel degelijk verenigbaar en sluit het een de ander niet uit. Wij verwijzen voor de verdere beantwoording van dit onderdeel naar onze reactie onder a.

Ad c. Verwezen wordt naar onze beantwoording onder punt a. Het is onjuist dat het niet mogelijk is om een vergunning te krijgen voor het kappen van een boom. Het verwijderen van een enkele boom zal in de regel niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden. Het kan echter wel gewenst zijn om tot herplant over te gaan. Dit draagt bij aan een duurzame instandhouding van het landschappelijke beeld, zoals dat is omschreven in de toelichting.

Ad d. Wij verwijzen naar onze beantwoording zoals weergegeven onder punt a.

Ad e. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is voor een groot gedeelte van het plangebied van toepassing. Gemeentes zijn verplicht de archeologische waarde van een gebied in bestemmingsplannen te verankeren. Voor het plangebied is aan de hand van de vastgestelde verwachtingswaarde een bepaald beschermingsregime toegepast. Een omgevingsvergunningsplicht is aan de orde bij het uitvoeren van de genoemde werken en/of werkzaamheden over een groter oppervlak dan 100m² en dieper dan 0,5 meter. Een omgevingsvergunning is dus pas aan de orde als er sprake is van beide situaties (en meer dan 100m² en dieper dan 0,5 meter). Wij menen dat dit niet leidt tot rechtsonzekerheid en niet leidt tot onwerkbaar situaties.

Gewezen wordt overigens op de regeling zoals deze in het bestemmingsplan "Kom Halsteren" was opgenomen. Deze regeling was stringenter en ging uit van een maximaal oppervlak van 50m². Reclamanten hebben destijds geen zienswijze ingediend.

Conclusie: Bovenstaand zienswijze heeft op de punten a t/m d geleid tot een aanpassing van het plan. Onderdeel e van de zienswijze achten wij ongegrond.

BIJLAGE B.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN "DAANSBERGEN – DEN BERG"

Toelichting

1. In hoofdstuk 1 paragraaf 1.1 is de volgende zin toegevoegd: *Daarnaast zijn de landschappelijke waarden in het plangebied nader beschreven. Deze beschrijving heeft geleid tot een streefbeeld. Dit streefbeeld heeft vorm gegeven aan het beschermingsregime zoals dat in de planregels is opgenomen.*

2. In hoofdstuk 2 is paragraaf 2.1 in zijn geheel vervangen in verband met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie vervangt onder meer de Nota Ruimte.

3. In hoofdstuk 3 zijn de verwijzingen naar het moederplan "Kom Halsteren" komen te vervallen. In plaats hiervan is er, mede in verband met de verwerking van het gewijzigde bouwvlak voor het perceel Daansbergen 20, voor gekozen om de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten alsmede de aspecten flora en fauna en archeologie nader toe te lichten.

4. In hoofdstuk 3 is mede naar aanleiding van de zienswijzen een paragraaf toegevoegd waarin de landschappelijke waarden van Daansbergen en Den Berg worden omschreven. Dit vormt de onderbouwing voor de in het plan opgenomen dubbelbestemming 'Landschappelijke Waarde'

Planregels

Artikel 3.1 is als volgt gewijzigd:

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen,*
- b. *erkers;*
- c. *bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.*

Artikel 4.1 onder c en d zijn geschrapt. Onder c staat nu het volgende: *bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals paden, tuinen, parkeervoorzieningen, erven, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.*

Artikel 4.2 onder a, b en c zijn samengevoegd. Onder a staat nu het volgende: *de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwvlak 1 vrijstaande woning is toegestaan;*