



RVB16-0012

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Markiezzaten
Nummer voorstel : RVB16-0012
Datum voorstel : 15 maart 2016
Portefeuillehouder(s) : P.A.M. van der Velden
Contactpersoon : Mevr. A.M.A. Vrijenhoek - de Vries
Afdeling : Stedelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening
Contactpersoon Email : A.M.A.Vrijenhoek@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : (0164) 277657
Programmanummer en -naam : 3. Fysiek domein

RAADSVERGADERING	
d.d.	21 APR. 2016
Beslissing:	
	conform
Paraaf	CT

Voorstel:

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 1 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 2 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 3 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 4 gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 5 gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
6. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
7. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan 'De Markiezzaten, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0207-0301, gewijzigd vast te stellen;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
9. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Type voorstel:

- ☒ Kaderstellend
☒ Controlerend
☒ Rest

Raadsvoorstel**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 voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverleginstanties. Het ontwerpbestemmingsplan is gevoelspeilend voorgelegd aan de Commissie Stad en Ruimte. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2015 gedurende 6 weken plaats gevonden. Gedurende deze termijn is op 29 oktober 2015 een inloopavond georganiseerd op het stadskantoor. Er zijn 5 zienswijzen ontvangen. Deze zijn betrokken bij de totstandkoming van het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijzen zijn behandeld in de bijgevoegde nota van commentaar (bijlage A). Op onderdelen leiden de zienswijzen tot aanpassing van het ontwerpplan. De indieners van zienswijzen hebben een kopie van dit voorstel ontvangen en zijn in de begeleidende brief gewezen op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de beeldvormende vergadering van de gemeenteraad.

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

Samenvatting:

Het bestemmingsplan 'Markiezaten' is opgesteld in verband met verplichting tot actualisatie uit de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is conserverend van aard. Dit betekent dat er zoveel mogelijk aangesloten is bij het bestaande (toegestane) gebruik en de geldende bouwmogelijkheden, waarbij wel aangesloten is bij de actuele wijze van bestemmen.

Op het ontwerpbestemmingsplan, dat vanaf 26 oktober 2015, gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen zijn vijf zienswijzen ingediend. Drie zienswijzen geven aanleiding om het plan op onderdelen aan te passen. Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbende beroep instellen.

Met bijgaand raadsvoorstel wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in de bijlage A, 'Nota van Commentaar' op de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Markiezaten', en de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de bijlage B 'Notitie ambtshalve wijzigingen'.



Raadsvoorstel

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

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Het bestemmingsplan De Markiezen	Ter inzage
2	Het ontwerpbestemmingsplan De Markiezen	Ter inzage
3	Ingekomen zienswijzen	Bijgevoegd
4	Bijlage A Nota van commentaar	Bijgevoegd
5	Bijlage B Notitie ambtshalve wijzigingen	Bijgevoegd



RVB16-0012

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 april 2016

Nummer : RVB16-0012

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Markiezzaten

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 1 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 2 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 3 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 4 gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 5 gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
6. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
7. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan 'De Markiezzaten, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0207-0301, gewijzigd vast te stellen;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
9. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bestemmingsplannen elke 10 jaar geactualiseerd moeten worden. Gelet op de leeftijd van het huidige bestemmingsplan is een actualisatie hiervan aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het plan voorziet het plangebied van een actuele planologische regeling. De regeling is in hoofdzaak consoliderend van aard. Voor het gehele bestemmingsplan geldt dat het bestaande (toegestane) gebruik en de mogelijkheden uit de nu geldende bestemmingsplannen als basis zijn genomen voor de opgestelde regelingen, waarbij wel is aangesloten bij de actuele wijze van bestemmen.



RVB16-0012

Raadsvoorstel

Het bestaande (toegestane) gebruik en de mogelijkheden uit het nu geldende bestemmingsplan zijn als basis genomen voor de opgestelde regeling, waarbij aangesloten is bij de actuele wijze van bestemmen. Er is in feite dus sprake van een voortzetting van de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

De opgestelde bestemmingsregeling voor de nog te ontwikkelen woningbouwlocaties zoals deze is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan is een voortzetting van de geldende planologische regeling uit het bestemmingsplan "Zuidelijke Stadsrand" uit 2006.

Uitwerking voorstel

Plangebied

Het plangebied omvat het grootste deel van het nieuwe woongebied De Markiezzaten. Het gaat om het gedeelte dat is gelegen ten westen van de spoorlijn Vlissingen-Rosendaal. De wijk De Markiezzaten is gelegen in het zuiden van Bergen op Zoom en sluit aan op een aantal bestaande woongebieden. Namelijk 't Fort/Zeekant in het noorden, Nieuw-Borgvliet en Langeweg in het oosten en de Bergse Plaat in het westen. In zuidelijke richting grenst het plangebied aan het buitengebied. De gehele wijk biedt ruimte voor circa 1600 woningen waarvan een deel al is gerealiseerd. Het plangebied wordt omsloten door het Benedenbaantje in het noorden, de spoorlijn Rosendaal-Vlissingen in het oosten, de Augustapolder in het zuiden en de Markiezzaatsweg en de Laan van Reimerswaal in het westen.

Bestemmingsplan Markiezzaten-Borgvliet

Aansluitend, ten oosten van de spoorlijn, aan het plangebied ligt het bestemmingsplan Markiezzaten-Borgvliet. Omdat dat plangebied meer samenhangt met de bestaande wijken, Langeweg en Nieuw - Borgvliet en het spoor een natuurlijke afscheiding vormt, is, is gekozen om niet heel Markiezzaten in één bestemmingsplan op te nemen maar twee bestemmingsplannen op te stellen, waarbij het spoor als begrenzing voor de twee plangebieden is aangehouden.

Planologisch

Het bestemmingsplan heeft als doel een actueel planologisch kader te bieden. Het bestemmingsplan is voor alle gerealiseerde delen conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bij de wijze van bestemmen zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij het bestaande toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden die in het thans geldende bestemmingsplan waren opgenomen.

Voor de nog te ontwikkelen gebieden voorziet de opgestelde regeling in een voortzetting van de reeds geboden planologische mogelijkheden. Binnen deze regeling kan afronding plaatsvinden van de nog te realiseren delen van de Markiezzaten die binnen het plangebied zijn gelegen. Voor de bestaande natuur voorziet het plan in een passende bescherming.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverleginstanties. De vooroverlegreacties zijn voor zover aan de orde verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is



RVB16-0012

Raadsvoorstel

op 18 november 2015 besproken in de commissie Stad en Ruimte. De commissie kon instemmen met het ontwerp en heeft hierbij opmerkingen gemaakt over:

- A. stimuleer baanbrekende en duurzame architectuur op de terpen;
- B. betrek in de verdere uitwerking de woonwagenlocaties.
- C. er wordt aandacht gevraagd voor het geuraspect in relatie tot het persstation.
- D. de suggestie om een tekening met vermelding van de deelgebieden.

Hierover kan het volgende worden opgemerkt:

- A. Bij het ontwikkelen van de terpen wordt hiermee rekening gehouden;
- B. Voor de woonwagens wordt te zijner tijd een aparte procedure doolopen.
- C. Er ligt een bestuursovereenkomst uit 2004 (met het Hoogheemraadschap West Brabant, voorloper van waterschap Brabantse Delta) die is nog geldend, op basis daarvan is destijds in het moederplan van 2004 de oude geurcontour aangepast (ingeperkt). Deze vigerende contour wordt in de herziening niet gewijzigd.
- D. De suggestie om een tekening met vermelding van de deelgebieden is overgenomen en aangepast in de toelichting.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2015 gedurende 6 weken plaats gevonden. Gedurende deze termijn is op 29 oktober 2015 een inloopavond georganiseerd op het stadskantoor. Er zijn 5 zienswijzen ontvangen. Deze zijn betrokken bij de totstandkoming van het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijzen zijn behandeld in de bijgevoegde nota van commentaar (bijlage A). Op onderdelen leiden de zienswijzen tot aanpassing van het plan. Hieronder zijn de aanpassingen kort weergegeven (voor een uitgebreide weergave wordt verwezen naar bijlage A).

- Aanvulling toelichting voor het aspect flora en fauna;
- Op de verbeelding en in de regels wordt de riool-leiding van SABIC geregeld;
- Aanpassing bestemmingsomschrijving van artikel 16 (leiding-riool);
- Aanpassing bestemming 'Leiding-Gas in zowel de regels als op de verbeelding.

Naast de aanpassingen op grond van ingediende zienswijzen worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven in de bijgevoegde notitie ambtshalve wijzigingen (bijlage B). Hieronder zijn de aanpassingen kort weergegeven (voor een uitgebreide weergave wordt verwezen naar bijlage B):

Verbeelding

- Aanpassing bestemmingsvlak 'Wonen-uit' te werken aan de Zuiderdreef;
- Aanpassing van de bouwblokken aan de Strandkrab;
- Aanpassing bestemmingsvlak 'Wonen', verwijderen van de aanduiding 'gestapeld' aan bij Sint Jacobsschelp;
- Opnemen aanduiding 'aan-een-gebouwd' op de hoek Sint Jacobsschelp/Nonnetje;
- Aanpassing bouwhoogte aan de Oester;
- Aanpassing bouwhoogte op de hoek de Strandgaper/Zuiderdreef en het woningbouwtype;
- De aanduiding 'gestapeld' wordt verwijderd op de hoek de Strandgaper/Zuiderdreef, tevens is een aanduiding goot- en bouwhoogte opgenomen voor de woningtypen anders dan gestapeld.



RVB16-0012

Raadsvoorstel

Regels/Toelichting

- Voor het appartementencomplex op de hoek Strandgaper/Zuiderdreef is de bouwhoogte in de regels geregeld.

Inmiddels is er een nieuwe parkeernota. Deze wordt opgenomen als bijlage bij de regels. In de toelichting wordt bij de juridische planbeschrijving de nota toegelicht.

Exploitatieplan

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

1. 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.

Het plan is conserverend van aard. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. De financiële aspecten met betrekking tot de nog te realiseren woningbouw binnen dit bestemmingsplan vallen binnen de GREX Markiezzaten.

Verzoek eerdere bekendmaking

Artikel 3.8, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het besluit tot vaststelling van een 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 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 bestemmingsplan.

Consequenties van het voorstel

Nadat u het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend, dan wel door belanghebbenden aan wie het niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze hebben ingediend. Ook kan beroep worden ingesteld tegen de wijzigingen die bij de vaststelling hebben plaatsgevonden. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking.

Risico paragraaf

Raadsvoorstel

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			x	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak			x	
3. Imago gemeente	x			
4. Algemene en externe omgeving	x			
5. Veiligheid	x			
6. Financiën		x		
7. Juridisch		X		
8. Planning	x			
9. Kwaliteit uitvoering	x			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	x			

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

Mevr. mr. A.C. Spindler

Dhr. dr. F.A. Petter



RVB16-0012

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 15 maart 2016, nr. RVB16-0012;

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

BESLUIT:

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 1 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 2 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 3 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 4 gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar, onder 5 gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
6. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
7. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan 'De Markiezaten, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0207-0301, gewijzigd vast te stellen;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
9. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

21 APR. 2016

De griffier,

De voorzitter,

C.J.M. Terstappen

Raadsvoorstel

BIJLAGE A.

NOTA VAN COMMENTAAR OP DE INGEKOMEN ZIENSWIJZEN GERICHT OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "MARKIEZATEN"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Markiezzaten" heeft vanaf 26 oktober 2015 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 5 zienswijzen naar voren gebracht.

Reclamanten

1. PPS, Sint Antoniusplein 21, 6129 EV Urmond, ontvangen 5 november 2015;
2. ARAG, namens de heer M.P. Kramer en mevrouw J.C.M. Bakx, wonende Nonnetje 10, 4616 AD Bergen op Zoom, ontvangen 24 november 2015;
3. DAS, namens familie M.A. de Bekker, wonende Nonnetje 12, 4615 AD Bergen op Zoom, ontvangen 3 december 2015;
4. Gasunie transport service, Postbus 181, 9700 AD Groningen, ontvangen op 8 december 2015;
5. IVN, Lobenpolder 7, 4617 MP Bergen op Zoom, ontvangen op 4 december 2015.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 oktober tot en met 7 december 2015 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. PPS

Samenvatting

Reclamant verzoekt om te controleren of de AWP-leiding van SABIC IP wel of niet binnen het plangebied is gelegen en als deze binnen het plangebied is gelegen, dan deze op te nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast geeft reclamant aan dat het onjuist is dat in artikel 16 staat vermeld dat de grond tevens bestemd is voor een stikstofleiding. Dit moet worden verwijderd.

Beoordeling

De AWP-leiding van SABIC IP is net buiten het plangebied gelegen. In het ontwerp is wel reeds de beschermingszone opgenomen. Het is juist dat er een verkeerde verwijzing is opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen door de verwijzing in artikel 16 aan te passen in rioolleiding in plaats van stikstofleiding.

Raadsvoorstel

2. ARAG, namens de heer M.P. Kramer en mevrouw J.C.M. Bakx

Samenvatting

- A. Reclamanten maken bezwaar tegen het bouwvlak gelegen tegen over hun woning, waarop geen bouwaanduiding is opgenomen en hierdoor het ook mogelijk is om een appartementencomplex kan worden opgericht. Een appartementencomplex past niet binnen het huidige straatbeeld, daarnaast leidt een appartementencomplex tot een toename van verkeersbewegingen en geluidsoverlast.
- B. Daarnaast vragen reclamanten zich af of er wel behoefte is aan een appartementencomplex aangezien ten noord-westen van het -bouwvlak ook een appartementencomplex wordt opgericht. De behoefte is onvoldoende aangetoond, en daarmee zou dit in strijd kunnen zijn met de ladder duurzame verstedelijking.

Beoordeling

- A. De wens en mogelijkheid van woningbouw over te gaan op de onderhavige locatie bestaat al enige tijd en is nog steeds actueel. Een appartementencomplex is stedenbouwkundig aanvaardbaar op de locatie, met de toegestane bouwhoogte wordt aangesloten bij de reeds bestaande woningen in de omgeving. De mogelijkheid van verschillende bouwvormen en woningtypen was al voorzien in het hiervoor geldend bestemmingsplan 'Zuidelijke Stadsrand'.
- B. Op basis van de daarbij uitgevoerde onderzoeken naar de omgevingsaspecten kan worden geconcludeerd dat er geen zwaarwegende belemmeringen zijn voor de beoogde woningen op deze locatie zelf of de woningen in de directe omgeving.
Betreffende de aangehaalde 'ladder duurzame verstedelijking' is jurisprudentie beschikbaar. Op basis daarvan (o.a. ABRvS, 6 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2929) kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro, indien een bestemmingsplan uitsluitende niet benutte planologische bouwmogelijkheden wederom mogelijk maakt in een nieuw bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard, waarin enkel bestaande (al dan niet benutte) bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Uitgaande van de jurisprudentie is artikel 3.1.6, tweede lid Bro (ladder duurzame verstedelijking) dan formeel niet van toepassing, desalniettemin is in de toelichting wel aandacht besteed aan de ladder.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

3. DAS, namens familie M.A. de Bekker

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen het bouwvlak gelegen tegen over hun woning, waarop geen bouwaanduiding is opgenomen en hierdoor het ook mogelijk is om een appartementencomplex kan worden opgericht. Het perceel is reeds eerder opgenomen geweest in het 4^e, 10^e en 11^e uitwerkingsplan. Tegen het 11^e uitwerkingsplan heeft reclamant reeds bezwaar gemaakt. Deze moet als herhaald en ingelast worden beschouwd. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling die moet gemotiveerd worden conform de ladder duurzame verstedelijking.

Beoordeling

Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar onze reactie zoals opgenomen onder 2.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Raadsvoorstel

4. Gasunie transport service

Samenvatting

- A. Reclamant geeft aan dat de belemmeringenstrook van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' te breed is en verzoekt deze aan te passen.
- B. Daarnaast geeft reclamant aan dat de bestemming 'Water' ter hoogte van Hof van Valkenburg, parallel aan de Markgravenlaan zich slecht verhoudt met de aanwezigheid van een aardgasleiding. Reclamant verzoekt om hierover in overleg te treden met de tracébeheerder.
- C. In artikel 14 staat een verkeerde verwijzing.
- D. Er dient een rangorde aan gegeven te worden tussen de verschillende (dubbel)bestemmingen, waarbij de bestemming Leiding –Gas voorrang heeft op de andere bestemmingen.
- E. Reclamant verzoekt artikel 14.5.1 en 14.5.2 aan te passen conform voorstel.

Beoordeling

- A. Conform verzoek wordt de belemmeringstrook van de Leiding- Gas aangepast naar 4 meter.
- B. Het bestemmingsplan Markiezzaten is overwegend conserverend van aard. Dit geldt ook voor de bestemming Water en de bestemming voor de aardgasleiding. Het water is bestemd conform de waterlegger en huidige inrichting, er is dan ook geen sprake van een ontwikkeling.
- C. De verwijzing wordt aangepast.
- D. De Afdeling van de Raad van State heeft eerder geoordeeld in onder meer haar uitspraak van 17 maart 2004, zaak nr. 200301131/1, dat de keuze voor een plan met meervoudige of dubbelbestemmingen in beginsel aanvaardbaar, mits de onderlinge rangorde van de doeleinden of functies is aangegeven en deze geen zodanige tegenstrijdigheden bevatten dat niet op redelijke wijze een afweging kan worden gemaakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening. In de regeling 15.1 is bepaald dat bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet toegestaan zijn, met uitzondering van andere bouwwerken, zoals meet- en regelkasten, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de aangegeven leiding. Hieruit blijkt dat er wel een rangorde is opgenomen, aangezien de regeling van de 'Leiding-Gas' voorgaat op de enkel bestemmingen. Een rangorde tussen de verschillende dubbelbestemmingen wordt niet opgenomen, aangezien niet te bepalen is welke leiding dan een hogere bescherming zou moeten verkrijgen en bovendien is voor alle leidingen een beschermingsregime opgenomen middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- E. Het voorstel van reclamant is reeds opgenomen in de andere leiding-artikelen, daarom wordt het voorstel ook bij artikel 14.5.1 overgenomen. Daarnaast wordt conform verzoek aan 14.5.2 de voorgestelde bepaling toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen, in die zin dat de belemmeringenstrook wordt aangepast naar 4 meter in plaats van 5. In de regels wordt het artikel aangepast conform voorstel van de gasunie.

Raadsvoorstel

5. IVN, Lobenpolder 7, 4617 MP Bergen op Zoom

Samenvatting

De ingediende zienswijze bevat onderdelen die geen betrekking hebben op het onderhavige bestemmingsplan, maar zijn gericht op het ontwerpbestemmingsplan "De Markiezen - Borgvliet" dat gelijktijdig ter inzage heeft gelegen. In de onderstaande behandeling van de zienswijze wordt enkel ingegaan op die onderdelen die van toepassing zijn op het onderhavige bestemmingsplan. Het hierbij om het volgende:

- A. De Markiezaatsweg is aangemerkt als 'gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom'. Een functie als randweg is uit het oogpunt van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu niet goed te verenigen met die van gebiedsontsluiting voor woningen in de Augustapolder en elders langs de weg.
- B. De opwaardering van de Markiezaatsweg tot randweg, waarover ook vrachtverkeer wordt geleid, heeft nadelige gevolgen voor het geluidklimaat alsmede de luchtkwaliteit (fijn stof) ter plaatse. Ten aanzien van de conclusie dat geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet haalbaar/wenselijk is, ontbreekt de afweging en door wie wat is onderzocht;
- C. De toevoeging van woningbouw aan het Dal van de Molenbeek leidt niet een versterking van de bestaande natuur. Ook in landschappelijk opzicht is sprake van een aantasting van onder meer het uitzicht op het gebied dat men vanaf de Markiezaatsweg heeft.
- D. Hetgeen opgenomen is in paragraaf 4.4 (Flora en fauna) van de toelichting wordt op onderdelen niet gedeeld. Bestreden wordt dat het voor wat betreft bezoekende aantallen vogels om zeer beperkte aantallen gaat. Op basis van onderzoek van de Vogelwerkgroep Bergen op Zoom komt een ander beeld naar voren. Bebouwing langs de weg zal ongetwijfeld tot effecten op de vogels leiden. Gepleit wordt voor een meer uitgebreid flora- en faunaonderzoek, effectbeschrijving en een voortoets Natuurbeschermingswet. Ook zou moeten worden aangegeven hoe de effecten kunnen worden voorkomen, beperkt of gemitigeerd. De resultaten van zo'n nader onderzoek zouden in het plan hun doorwerking moeten krijgen.
- E. In het plan wordt uitgegaan van te optimistische woningbouwprognoses. Verzocht wordt uit te gaan van een realistischer groeitempo. Verder wordt het verzoek herhaald om ten faveure van het plan "Bergse Haven" te korten op de woningaantallen in delen van het plan De Markiezen.

Beoordeling

A. Zowel in het 'oude' Verkeersstructuurplan (VSP 2005) als in het in 2014 vastgestelde Verkeersplan is de Markiezaatsweg in de categorisering van het wegennet aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg type 1 (binnen de bebouwde kom). Ook in het Verkeersstructuurplan 2005 maakte de Markiezaatsweg al onderdeel uit van de randwegenstructuur. Er is dus geen sprake van een wijziging in het beleid.

Het auto- en vrachtverkeer wordt geconcentreerd op de gebiedsontsluitingswegen en deze wegen geven toegang tot en verbinden de stadsdelen. De nadrukkelijke voorkeursroute voor vrachtverkeer richting de bedrijventerreinen Theodorushaven en Noordland is via Randweg Noord en West. Deze verbinding is voorzien van 2 x 2 rijstroken en een 'groene' golf om het vrachtverkeer te stimuleren de 'noordelijke' route te rijden. Dat wij als gemeente nadrukkelijk deze route promoten voor het vrachtverkeer blijkt ook uit de nu in uitvoering zijnde herinrichting van de Van Gorkumweg.

De Markiezaatsweg is ingericht als een 2 x 1 rijstrook. In het Verkeersplan wordt deze weg met name ingezet en benut voor de ontsluiting van de woongebieden en het bezoek aan het centrum. De Markiezaatsweg is en blijft echter een gebiedsontsluitingsweg, dus (geheel) wettelijk van vrachtverkeer is niet aan de orde. Maar focus voor deze categorie ligt op noordelijke route. Dit komt, naast de reeds genoemde

Raadsvoorstel

maatregelen (groene golf en aantal rijbanen) verder tot uitdrukking in de snelheid. Op de Markiezaatsweg geldt een maximum snelheid van 50km/u. Op de verbinding Randweg Noord en West is dit respectievelijk 80 en 70 km/u.

Voor het verplaatsen van de afrit 29 wordt er vooralsnog van uitgegaan dat dit niet aan de orde is voor 2020 – 2025. Bij de verdere planvorming hieromtrent is onderzoek naar de milieubelasting op de omgeving een onderdeel. Wij verwijzen verder naar onze beantwoording zoals opgenomen onder B.

B. In geval van bouw van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals een woningen) moet een bepaling van de geluidbelasting voor een toekomstige situatie plaats vinden. In geval van woningbouw binnen het bestemmingsplan Markiezaten is de geluidbelasting bij de nieuwe woningen beoordeeld op basis van beschikbare verkeersgegevens (verkeersintensiteiten voor het prognosejaar 2020, zoals deze zijn opgenomen in het verkeersmodel GGA West Brabant, versie van april 2014, opgesteld door Goudappel Coffeng). Het is gebruikelijk en ook juridisch geaccepteerd om de verkeersgegevens afkomstig uit verkeersmodellen voor de berekeningen van de geluidbelasting te gebruiken. In het model zijn gewone auto's en vrachtverkeer in alle periodes (dag, avond en nacht) opgenomen.

Bij de berekenen van de geluidbelasting is ook gekeken naar de wegdek op de betreffende wegen. De uitkomsten van de berekeningen laten duidelijk zien dat de geluidbelasting veroorzaakt door het verkeer (inclusief vrachtverkeer op alle wegen) binnen door de wet toegestane ontheffingswaarden blijft. De beoordeling van de effecten van mogelijke maatregelen is uitgevoerd door de OMWB en is opgenomen in het akoestisch onderzoek (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan). Deze beoordeling is uitgevoerd op basis van de ervaringen met geluidmaatregelen en kerngetallen betreffende de kosten en de effecten van de maatregelen en in overleg met gemeente. De grootste invloed op de woningen binnen de locatie 1 en 2 (ten zuiden van de Markiezaatsweg) heeft de Markiezaatsweg zelf. Deze weg is al voorzien van stil asfalt. Het toepassen van stil asfalt op andere wegen (Laan van Reimerswaal) zal heel beperkte invloed hebben op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen en op het natuurgebied.

Op basis van de verleende hogere waarden worden wel maatregelen bij de ontvanger getroffen. Bij de bouw van de woningen moet namelijk voldaan worden aan de normen uit het Bouwbesluit.

De nieuwe woningen aan de zuidkant van de Markiezaatsweg vormen afscherming tegen geluid afkomstig van de weg zelf. De weg als geluidsbron is namelijk al aanwezig en door de bouw van de woningen zal de invloed van het verkeer op de natuur kleiner worden.

De toegestane ontwikkelingsmogelijkheden dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan is de toename van de verkeersintensiteit van de ontwikkelingsmogelijkheden (woningbouw) lager dan de grens aangegeven in de wetgeving (het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'). Op basis van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer binnen het plangebied beoordeeld. Ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige situatie als voor 2020 liggen de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. Luchtkwaliteit vormt geen beperking voor de ontwikkeling.

Raadsvoorstel

C. De mogelijkheid van woningbouw ten zuiden van de Markiezaatsweg is tot stand gekomen door een nauwe samenwerking tussen de gemeente de natuurterreinbeheerder Brabants Landschap en de waterbeheerder waterschap Brabantse Delta. Juist door deze samenwerking en functiecombinatie is de inrichting van het Dal van de Molenbeek tot stand gekomen. Daarmee is de natuur in de zuidelijke stadsrand robuuster geworden en versterkt. Uit de verrichte studies is al aangetoond dat de realisatie van de al geplande woningbouw daar geen onaanvaardbare invloed op heeft. Qua landschapsbeeld zal het vanuit de huidige (tussensituatie) ontegenzeggelijk nog veranderen en doorontwikkelen naar het beeld in de landschapsvisie dat door genoemde partijen gezamenlijk is vastgesteld bij de ontwikkeling van de Markiezaten en de inrichting van het Dal van de Molenbeek.

D. Ten tijde van het eerdere bestemmingsplan en de aanleg van het Dal van de Molenbeek is een uitgebreid flora- en faunaonderzoek, alsmede een passende beoordeling uitgevoerd. Daaruit bleek dat geen sprake is van significante aantasting van aanwezige en/of beschermde natuurwaarden, ook niet vanwege de geplande en inmiddels in ontwikkeling zijnde woningbouw. Dit onderhavige plan bevat slechts een voorzetting van al bestaande bestemmingen en bouwregeling.

Desalniettemin is bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan opnieuw naar de aspecten flora en fauna gekeken. In dat kader is in juni 2014 een veldbezoek gebracht aan het plangebied. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat nog steeds geen sprake is van belemmeringen in het kader van de natuurwetgeving (zie paragraaf 4.3 van de toelichting).

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft in februari 2016 nogmaals een veldbezoek plaatsgevonden en is een aanvullend rapport opgesteld, waarbij rekenschap is genomen van de door de reclamant aangeleverde waarnemingen. Op basis van dit rapport, in relatie met de zienswijze kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Negatieve aspecten van de bouw en gebruik van nieuwe woningen op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000-gebied Markiezaat zijn niet aan de orde.
- Er is geen sprake van externe negatieve werking op de broedvogels en niet-broedvogels in het Natura 2000-gebied Markiezaat.
- In of nabij het plangebied zijn drie soorten broedvogels waargenomen die op de rode lijst staan: roerdomp, patrijs en grutto. Op basis van het aantal waarnemingen, het waargenomen gedrag en de periode van het jaar is het zeer waarschijnlijk dat deze drie soorten in de afgelopen vijf jaar in het plangebied hebben gebroed. Deze drie soorten zijn echter niet beschermd door de Flora- en faunawet;
- In het plangebied werden tijdens het veldbezoek geen nesten van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten waargenomen. Op basis van de beschikbare gegevens worden deze ook niet verwacht;
- Voor alle aanwezige vogelsoorten geldt dat werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden (algemene zorgplicht).

Overigens wordt opgemerkt dat een onderzoek in het kader van de Flora en faunawet niet gaat om de aantallen waargenomen vogels maar om de vraag of de aangetroffen beschermde vogelsoorten (in het kader van de Flora- en faunawet) door de werkzaamheden als gevolg van het bestemmingsplan in hun duurzame instandhouding worden bedreigd. Uit alle onderzoeken is gebleken dat hiervan geen sprake is.

E. Wij merken in de eerste plaats op dat in het onderhavige plan opgenomen regeling een voortzetting is van de in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen regeling voor dit gebied. Er is daarmee geen



Raadsvoorstel

sprake van nieuwe ontwikkelingen. Op de tweede plaats is het van belang om te onderkennen dat een bestemmingsplan een planhorizon van 10 jaar heeft. Voor dit plan betekent dit 2026. Gelet hierop zijn de binnen de kaders van dit bestemmingsplan geboden mogelijkheden voor woningbouw in combinatie met de lange termijn prognoses zoals opgenomen in het Beleidsplan Wonen 2014-2017 en de hierin benoemde fasering van projecten zeker niet onrealistisch. De aangehaalde Woningbouwmatrix 2014/2015 en de hierbij gevoegde korte termijn prognose voor 2016 is geen basis om te schrappen in de beschikbare woningvoorraad/ harde plancapaciteit voor woningbouw). Het bestemmingsplan is gebaseerd op beleid met een verdere doorkijk, die beter aansluit bij de looptijd van het plan. Opgemerkt wordt dat in het Beleidsplan Wonen voor wat betreft De Markiezen gepleit wordt voor afbouw van diverse al in ontwikkeling zijnde plandelen. Dit bestemmingsplan zorgt dat hier uitvoering aan kan worden gegeven.

Met de in het Beleidsplan Wonen 2014-2017 opgenomen woningbouwprogrammering en fasering wordt voldoende getalsmatige afstemming bereikt tussen de diverse bouwprojecten, waaronder Schelde Vesting (voorheen Bergse Haven) en De Markiezen. Het eventueel schrappen van geplande woningen in De Markiezen heeft daarom geen/nauwelijks invloed op het project Schelde Vesting. Bovendien is de beoogde woningtypologie (wonen in het groen en aan de natuur) in de Markiezen juist onderscheidend en complementair ten opzichte van Schelde Vesting (stedelijk wonen tegen de binnenstad). Deze verschillende woonkwaliteiten (en woningaantallen) zijn niet zo maar uitwisselbaar. De verschillende woonmilieu's trekken immers verschillende woonconsumenten aan.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding om het plan aan te passen, waarbij een aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Raadsvoorstel**BIJLAGE B:****NOTITIE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**Aanpassingen verbeelding (kaart)

Ten behoeve van de optimalisatie van de bouwplannen wordt het volgende aanpast:

- Het bestemmingsvlak 'Wonen-uit' aan de Zuiderdreef wordt aan de noordzijde verbreed;
- De bouwblokken aan de Strandkrab worden vergroot;
- Het bestemmingsvlak 'Wonen' bij Sint Jacobsschelp wordt vergroot, daarnaast wordt de aanduiding de aanduiding 'gestapeld' verwijderd zodat alle woningtypen mogelijk kunnen worden gemaakt;
- Op de hoek Sint Jacobsschelp/Nonnetje wordt het woningtype aan-een-gebouwd mogelijk gemaakt;
- Aan de Oester wordt de bouwhoogte aangepast;
- Op de hoek de Strandgaper/Zuiderdreef wordt de aanduiding gestapeld verwijderd zodat alle woningbouwtypen mogelijk gemaakt kunnen worden. Voor de woningtypen anders dan gestapeld is een goot- en bouwhoogte opgenomen.

Aanpassingen regels

- De parkeernota wordt als bijlage opgenomen bij de regels;
- Voor het appartementencomplex op de hoek Strandgaper/Zuiderdreef is de bouwhoogte in de regels geregeld.

Aanpassingen toelichting

Inmiddels is er een nieuwe parkeernota. Deze wordt opgenomen als bijlage bij de regels. In de toelichting wordt bij de juridische planbeschrijving de nota toegelicht.