



RVB16-0011

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Markiezen - Borgvliet"	RAADSVERGADERING d.d. 21 APR. 2016 Beslissing: <u>conform</u> Paraaf: <u>ST</u>
Nummer voorstel	: RVB16-0011	
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	

Voorstel:

1. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar onder 1, 2, 6, 8 en 9 gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar onder 3,4 en 5 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 7 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
5. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Markiezen - Borgvliet", als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0208-0301, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 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	☒	☒
Inspreekverordening van toepassing	☒	☒

12



Raadsvoorstel

Communicatieparagraaf:

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverleginstanties. Het ontwerpbestemmingsplan is gevoelpeilend voorgelegd aan de Commissie Stad en Ruimte. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 oktober tot en met 7 december 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn omwonenden via een brief geïnformeerd over het plan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Op 29 oktober 2015 is er een inloopavond gehouden in de centrale hal van het Stads kantoor te Bergen op Zoom. Gedurende de terinzagelegging zijn 9 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn betrokken bij de totstandkoming van dit voorstel. 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 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 "Markiezen - Borgvliet" 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 bouw mogelijkheden, 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 9 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven op enkele punten aanleiding om het plan aan te passen. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

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 "Markiezen - Borgvliet", en de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de bijlage B 'Notitie ambtshalve wijzigingen'. Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen.

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 vast te stellen bestemmingsplan "Markiezen - Borgvliet"	Ter inzage
2	Het ontwerpbestemmingsplan "Markiezen - Borgvliet"	Ter inzage
3	Ingediende zienswijzen	Bijgevoegd
4	Bijlage A. Nota van Commentaar	Bijgevoegd
5	Bijlage B. Notitie ambtshalve wijzigingen	Bijgevoegd



RVB16-0011

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 april 2016
Nummer : RVB16-0011
Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Markiezen - Borgvliet"

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar onder 1, 2, 6, 8 en 9 gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar onder 3,4 en 5 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 7 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
5. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Markiezen – Borgvliet", als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0208-0301, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
7. 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 de thans geldende bestemmingsplannen voor het plangebied 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. Dit betekent dat het opgestelde bestemmingsplan het accent legt op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, het zo nodig vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling.

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





RVB16-0011

Raadsvoorstel

Uitwerking voorstel

Plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de bebouwde kom van de stad Bergen op Zoom en omvat delen van de bestaande wijken Langeweg en Borgvliet en het hierop aansluitende gedeelte van het nieuwe woongebied "De Markiezzaten". Aan de zuid- en westkant wordt het plangebied begrensd door de Markiezzaatsweg en de spoorbaan Vlissingen – Bergen op Zoom. Aan de oost- en noordzijde wordt de begrenzing bepaald door respectievelijk de Antwerpsestraatweg en delen van de wijken Borgvliet en Langeweg.

Planologisch

Het bestemmingsplan heeft als doel een actueel planologisch kader te bieden. Het bestemmingsplan is voor de bestaande woonbuurten conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bij de wijze van bestemmen zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij het bestaande (toegestane) gebruik en de (bouw)mogelijkheden die in de thans geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Voor de nog te ontwikkelen gebieden voorziet de opgestelde regeling in een voortzetting van de reeds geboden planologische mogelijkheden, waarbij een nadere detaillering van de regeling heeft plaatsgevonden. Binnen deze regeling kan afronding plaatsvinden van de nog te realiseren delen van de Markiezzaten die binnen het plangebied zijn gelegen.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverleginstanties. De vooroverlegreacties zijn voor zover aan de orde verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is 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. de gevolgen van het toestaan van een supermarkt op de hoek van de Laan van Borgvliet en de Markiezzaatsweg en de verkeersafwikkeling bij de supermarkt;
- B. de geluidbelasting van de Markiezzaatsweg voor aangrenzende woningen;
- C. de begrenzing van het plangebied (waarom is er niet voor gekozen om één plan gemaakt voor de gehele Markiezzaten te maken?);
- D. de historische waarden van het voormalig sportterrein aan de Antwerpsestraatweg;

Hierover kan het volgende worden opgemerkt:

- A. De realisatie van een supermarkt op de hoek Markiezzaatsweg – Laan van Borgvliet is voor dit bestemmingsplan een gegeven. De hiervoor noodzakelijke planologische wijziging en vergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. De supermarkt is inmiddels in aanbouw. De verkeersaspecten zijn in de besluitvorming inzake de realisatie van de supermarkt betrokken. Er zijn op voorhand geen knelpunten geconstateerd.
- B. Voor de bestaande woningen is de verkeersintensiteit en de hierbij behorende geluidbelasting van de Markiezzaatsweg een gegeven. Voor de nieuw te bouwen woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder weliswaar wordt overschreden, maar dat deze overschrijding niet van dien aard is dat er geen hogere waarde kan worden verleend. Met andere woorden: er is nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



RVB16-0011

Raadsvoorstel

- C. Aangezien het plangebied van dit bestemmingsplan meer samenhangt met de bestaande wijken, Langeweg en Nieuw - Borgvliet en het spoor een natuurlijke afscheiding vormt, is gekozen om twee aparte bestemmingsplannen op te stellen, waarbij het spoor als begrenzing voor de twee plangebieden is aangehouden.
- D. Voor het voormalig sportpark 'De Brombeer' is in lijn met het gemeentelijk Erfgoedbeleid een middelhoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen in verband met mogelijke sporen uit de Late Middeleeuwen (voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van de toelichting).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober tot en met 7 december 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 9 zienswijzen ingediend. 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 de uitgebreide weergave wordt verwezen naar bijlage A.):

- Aanvulling toelichting voor het aspect externe veiligheid;
- Aanvulling op het gebied van flora en fauna;
- Aanpassing van de maximale bouwhoogte voor gestapelde woningbouw ter hoogte van de Laan van Borgvliet van 15 meter naar 12 meter;

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 de uitgebreide weergave wordt verwezen naar bijlage B.):

- Aanpassing van de bouwblokken voor de woningbouwontwikkeling 'Onder de Jefkes'.
- Opname van de actuele Nota parkeermornering, zoals deze onlangs door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Aanpassing planregels voor de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.

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, die binnen dit bestemmingsplan vallen, 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



RVB16-0011

Raadsvoorstel

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 niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze ingediend hebben. 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

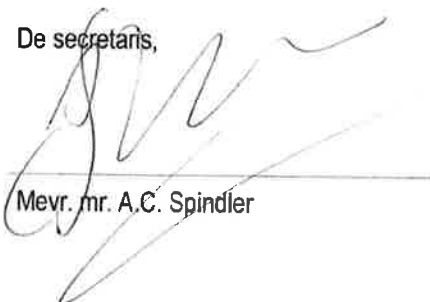
Geïdentificeerde risico's

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			

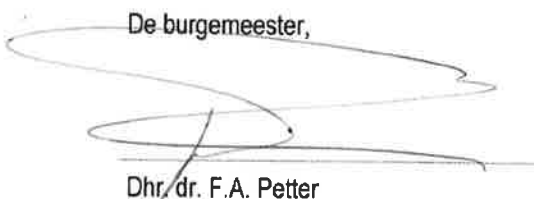
Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,


Mevr. mr. A.C. Spindler

De burgemeester,


Dhr. dr. F.A. Petter



RVB16-0011

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 15 maart 2016, nr. RVB16-0011;

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

BESLUIT:

1. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar onder 1, 2, 6, 8 en 9 gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijzen genoemd in de nota van commentaar onder 3, 4 en 5 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 7 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
5. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan "Markiezzaten – Borgvliet", als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0208-0301, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
7. 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,

C.J.M. Terstappen

De voorzitter,

Raadsvoorstel

BIJLAGE A.

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

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Markiezen - Borgvliet" 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 9 zienswijzen naar voren gebracht.

Reclamanten

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

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.

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid voor een complex van 15 appartementen tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter op de gronden, grenzend aan de achterzijde van het perceel van reclamant. De volgende argumenten worden aangevoerd:

- a. Gelet op de geringe afstand tot de woning van reclamant vreest reclamant voor aantasting van privacy door inblik. Gepleit wordt voor het opnemen van een voorwaardelijk verplichting voor het toepassen van een blinde gevel en een verlaging van de bouwhoogte naar maximaal 10 meter;

Raadsvoorstel

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) formeel niet van toepassing. Desalniettemin is in de toelichting wel aandacht besteed aan de ladder van duurzame verstedelijking. Hierin is aangetoond dat er, gelet op de regionale prognoses, een behoorlijke bouwopgave voor de regio aanwezig is en dat het plan hiermee voorziet in een regionale behoefte aan woonruimte. Door de gehanteerde flexibiliteit is het mogelijk om aan te sluiten op de actuele vraag. In de zienswijze wordt deze onderbouwing en behoeftebepaling niet inhoudelijk bestreden.

Conclusie

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan, waarbij de bouwhoogte voor het voorziene appartementencomplex aan de Laan van Borgvliet verlaagd is van 15 naar 12 meter.

2.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze genoemd onder 1.

Beoordeling

Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar onze reactie zoals opgenomen onder 1.

Conclusie

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan, waarbij de bouwhoogte voor het voorziene appartementencomplex aan de Laan van Borgvliet verlaagd is van 15 naar 12 meter.

3.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid voor gestapelde woningbouw binnen het plandeel 'Wonen op de wal'. Onduidelijk is welke maximale bouwhoogte hiervoor wordt gehanteerd. Uitgaande van de in de 'Stedenbouwkundige opzet Zuidelijke Stadsrand, onderdeel massabeeld De Markiezaten' opgenomen hoogte van 20 meter en gelet op het ter plaatse aanwezige hoogteverschil, betekent dit een vanaf de Markiezaatsweg waarneembare hoogte van a. 25 tot 27 meter. Dit brengt een ontoelaatbare verstoring van het aanzien van De Brabantse Wal met zich mee. In een dergelijk gebied past slechts woningbouw welke architectonisch zorgvuldig is afgestemd op het landschappelijke karakter van het gebied.

Beoordeling

Voor het plandeel, waar reclamant in zijn zienswijze naar verwijst, is de bestemming 'Wonen uit te werken' opgenomen. Het is de bedoeling dat hier woningbouw wordt gerealiseerd. Deze nadere uitwerking vindt plaats op een later moment aan de hand van concrete plannen. In de uitwerkingsregels is bepaald waaraan dergelijke plannen moeten voldoen. Hierin is onder meer aangegeven welke woningtypen zijn toegestaan en zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. Zo is bepaald dat gestapelde woningen enkel zijn toegestaan aansluitend aan de bestemming 'Groen'. Voor gestapelde woningen is een maximale bouwhoogte van 14 meter opgenomen. Naar onze mening is dan ook duidelijk tot welke hoogte hier gebouwd zou mogen worden. Dit is dus niet de 20 meter waarnaar in de zienswijze wordt verwezen.



Raadsvoorstel

- b. Niet duidelijk is op welke wijze er wordt voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen. Dit is, gelet op de reeds bestaande parkeerdruk, van belang. Verzocht wordt het parkeren te faciliteren op het gedeelte van het perceel direct grenzend aan de achterzijde van het perceel van reclamant.
- c. Reclamant vraagt zich af of er behoefte bestaat aan 15 appartementen ter plaatse en betwijfelt of het plan op dit punt niet strijdig is met de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen 'ladder van duurzame verstedelijking'.

Beoordeling

- a. De wens om tot woningbouw over te gaan op het voormalig tracé van de Markiezaatsweg bestaat al enige tijd en is nog steeds actueel. In het thans geldende bestemmingsplan zijn hier al rechtstreekse bouwmogelijkheden voor opgenomen. Deze reeds bestaande planologische mogelijkheden zijn in het onderhavige bestemmingsplan niet gewijzigd, behalve dat de regeling verder is gedetailleerd. Deze detaillering zorgt voor meer rechtszekerheid voor omwonenden.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling heeft tot doel om de woon- en leefkwaliteit in de wijk en de onderlinge samenhang tussen de woonbuurten te versterken. Er kunnen verschillende woontypen worden gecombineerd, waarbij qua toegestane bouwhoogte wordt aangesloten bij de reeds bestaande woningen in de omgeving. Aan de zijde van de Laan van Borgvliet wordt een mogelijkheid geboden voor gestapelde woningbouw. Daarbij is een maximale bouwhoogte van 15 meter gehanteerd.

De voorziene woningbouwontwikkeling zorgt voor een gevarieerder woningbestand in de buurt, waardoor bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De inrichting van het openbaar gebied zal eveneens aansluiten op de omgeving waarbij met extra parkeren en groen de leefbaarheid wordt verbeterd.

De afstand tussen het perceel van reclamant en de toekomstige hoofdbebouwing ten noorden van zijn perceel bedraagt minimaal 5 meter. Dit is, gelet op het binnenstedelijke ligging en de bestaande opzet van de wijk niet onaanvaardbaar. Een bouwhoogte van 15 meter wordt, mede naar aanleiding van de zienswijze niet langer voorgestaan. Hiervoor is nu een bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Hiermee wordt (deels) tegemoet gekomen aan de wens van reclamant. Er bestaat ons inziens geen noodzaak tot het opnemen van een verplichting voor een blinde gevel, aangezien er ruimschoots wordt voldaan aan de privaatrechtelijke norm die volgt uit het Burgerlijke Wetboek.

Gelet op de binnenstedelijke ligging en de bestaande opzet van de wijk valt niet in te zien dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van reclamant. De voorziene woningbouwontwikkeling zorgt, gelet op het voorgaande, eerder voor een kwaliteitsimpuls voor de wijk.

- b. In het bestemmingsplan wordt een koppeling gelegd met de gemeentelijke Nota Parkeernormering. Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen vindt toetsing aan de parkeernormen plaats en zal inzichtelijk gemaakt moeten worden op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven. Er is geen reden om op voorhand aan te nemen dat niet voldaan zou kunnen worden aan de parkeernorm. Afhankelijk van het bouwplan is het mogelijk dat er voor parkeren op maaiveld wordt gekozen op de locatie zoals door reclamant wordt voorgesteld. Het bestemmingsplan verzet zich hier in ieder geval niet tegen.
- c. Op basis van recente jurisprudentie (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 uitsluitend niet benutte planologische bouwmogelijkheden

Raadsvoorstel

Een hoogte van 14 meter achten wij op de betreffende locatie zonder meer aanvaardbaar. Dit is ook nader onderbouwd vanuit de gedachte dat hier, juist vanwege de ligging, een hoogteaccent wenselijk is. Bebouwing tot 14 meter hoog heeft ook geen invloed op het uitzicht vanuit de woning van reclamant op het natuurgebied Dal van Molenbeek. Wij zijn het met reclamant eens dat de voorgenomen woningbouw afgestemd moet worden op het landschappelijke karakter van het gebied. Dit hebben wij ook tot uitdrukking gebracht in de uitwerkingsregels. In dit kader wordt verwezen naar artikel 12.2 onder f van de planregels waarin is opgenomen dat er gestreefd wordt naar een goede aansluiting met de gronden met de bestemming 'Groen'.

Wij merken tot slot nog op dat de in het onderhavige plan opgenomen regeling een voortzetting is van de in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen regeling voor dit gebied. In zoverre heeft er geen wijziging plaatsgevonden. Gelet hierop, was reclamant bekend met, of kon hij in ieder geval op de hoogte zijn van, de bouw mogelijkheden op het moment dat hij op de betreffende locatie is gaan wonen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

4.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze genoemd onder 3.

Beoordeling

Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar onze reactie zoals opgenomen onder 3.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

5.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze genoemd onder 3, met dien verstande dat in aanvulling hierop wordt aangegeven dat gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning, aangezien het vrije uitzicht vanuit de woning van reclamant op het natuurgebied volledig wordt belemmerd.

Beoordeling

Voor het plandeel, waar reclamant in zijn zienswijze naar verwijst, is de bestemming 'Wonen uit te werken' opgenomen. Het is op termijn de bedoeling dat hier woningbouw wordt gerealiseerd. Deze nadere uitwerking vindt plaats op een later moment aan de hand van concrete plannen. In de uitwerkingsregels is bepaald waaraan dergelijke plannen moeten voldoen. Hierin is onder meer aangegeven welke woningtypen zijn toegestaan en zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. Zo is bepaald dat gestapelde woningen enkel zijn toegestaan aansluitend aan de bestemming 'Groen'. Voor gestapelde woningen is een maximale bouwhoogte van 14 meter opgenomen. Naar onze mening is dan ook duidelijk tot welke hoogte hier gebouwd zou mogen worden. Dit is dus niet de 20 meter waarnaar in de zienswijze wordt verwezen.

Een hoogte van 14 meter achten wij op de betreffende locatie zonder meer aanvaardbaar. Dit is ook nader onderbouwd vanuit de gedachte dat hier, juist vanwege de ligging, een hoogteaccent wenselijk is. Wij zijn het met reclamant eens dat de voorgenomen woningbouw afgestemd moet worden op het landschappelijke karakter van het gebied. Dit hebben wij ook tot uitdrukking gebracht in de uitwerkingsregels. In dit kader wordt verwezen

Raadsvoorstel

naar artikel 12.2 onder f van de planregels waarin is opgenomen dat er gestreefd wordt naar een goede aansluiting met de gronden met de bestemming 'Groen'.

Wij merken op dat de in het onderhavige plan opgenomen regeling een voortzetting is van de in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen regeling voor dit gebied. In zoverre heeft er geen wijziging plaatsgevonden. In dit kader wordt ook verwezen naar het structuurbeeld voor de Markiezaten, waarop duidelijk is aangegeven dat hier gestapelde woningbouw is voorzien. Los van het feit dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht, was reclamant bekend dat dit mogelijk in de toekomst zou worden beperkt. Dit heeft hem er destijds niet van weerhouden tot aankoop van het perceel over te gaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot en aanpassing van het plan.

6.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid voor een complex van 15 appartementen tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter op het perceel, grenzend aan de achterzijde van het perceel van reclamant.

- a. Er is niet aangetoond dat er behoefte bestaat aan 15 appartementen. Dat deze mogelijkheid onder vigeur van het vorige bestemmingsplan niet is gebruikt, toont dat eigenlijk al aan;
- b. De bouwhoogte detoneert met de omgeving en is in dat opzicht in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant wordt als het ware 'ingebouwd'. Inrij en belemmering van het uitzicht zijn aan de orde. Reclamant vreest hierdoor waardevermindering van de woning. Gepleit wordt voor het hanteren van een lagere bouwhoogte, die beter in te passen is in de bestaande situatie ter plaatse.
- c. Niet duidelijk is op welke wijze er wordt voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen. Dit is, gelet op de reeds bestaande parkeerdruk, van belang.

Beoordeling

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 1. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar onze reactie zoals opgenomen onder 1.

Conclusie

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan, waarbij de bouwhoogte voor het voorziene appartementencomplex aan de Laan van Borgvliet verlaagd is van 15 naar 12 meter.

7.

Samenvatting

Reclamant wijst op de in de zogenaamde Buisleidingenstraat (BSL) aanwezige leiding van Zeeland Refinery (Total). Deze leiding ontbreekt in de toelichting en wordt niet genoemd in de paragraaf over externe veiligheid. Aangezien deze buisleiding vanwege haar druk en inhoud onder het regime van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) valt, dient hier wel aandacht aan te worden besteed. Verzocht wordt om het volgende:

- a. Opname van de leiding in de toelichting en in de QRA;
- b. Aan te geven in hoeverre het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt op de haalbaarheid van het nog nader uit te werken woongebied;
- c. Aan te geven in hoeverre het groepsrisico dan nog is verantwoord.

Raadsvoorstel

Beoordeling

De constatering dat de genoemde niet is opgenomen in paragraaf over externe veiligheid (paragraaf 5.4 van de toelichting) is juist. Wij hebben de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) gevraagd dit alsnog te doen. Het resultaat hiervan is verwerkt in de paragraaf 5.4 van de toelichting. Geconcludeerd is dat het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) van de Total-leiding net buiten de BSL ligt maar niet is gelegen in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Het invloedsgebied van de Total-leiding bedraagt ca. 74 meter. Binnen deze afstand ligt een klein deel van het plangebied. Het betreft hier uitsluitend groenstroken en wegen, waardoor geen sprake is toename van het groepsrisico als gevolg van het plangebied. Er bestaat derhalve geen noodzaak om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, waarbij paragraaf 5.4 van de toelichting aangevuld is met de gegevens van de betreffende leiding en nader onderbouwd is dat de aanwezigheid van deze leiding geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

8.

Samenvatting

Reclamanten zijn het niet eens met de in het plan opgenomen mogelijkheden voor woningbouw tussen Hof van Sulzbach en Hof van Paltz. De volgende argumenten worden aangevoerd:

- a. Aantasting van de privacy door inkijk;
- b. Aantasting van het woongenot door intensivering van de bebouwing;
- c. Toename van de parkeerdruk in de omgeving.

Beoordeling

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 1. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar onze reactie zoals opgenomen onder 1.

Conclusie

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan, waarbij de bouwhoogte voor het voorziene appartementencomplex aan de Laan van Borgvliet verlaagd is van 15 naar 12 meter.

9.

Samenvatting

De ingediende zienswijze bevat onderdelen die geen betrekking hebben op het onderhavige bestemmingsplan, maar zijn gericht op het ontwerpbestemmingsplan "De Markiezzaten" 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 bestemmingsplan "Markiezzaten – Borgvliet". Het hierbij om het volgende:

- A. De Markiezzaatsweg 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 Markiezzaatsweg 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 geluidreducerende maatregelen vanuit financieel dan wel stedenbouwkundig oogpunt niet haalbaar / wenselijk is, ontbreekt de afweging en door wie wat is onderzocht.
- C. 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

Raadsvoorstel

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 en effectbeschrijving. 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.

- D. 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 Markiezaten.

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. Ter illustratie is de kaart uit beide beleidsdocumenten, waarop de categorisering van het wegennet is aangegeven, hieronder weergegeven.

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 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 onderdeel 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-Borgvliet 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.

Raadsvoorstel

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, in overleg met de gemeente, 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. 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 in stil asfalt. Het toepassen van stil asfalt op andere wegen 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.

C. 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 er nog steeds geen sprake is van belemmeringen in het kader van de natuurwetgeving (zie paragraaf 4.4 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 effecten van de bouw en gebruik van nieuwe woningen op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000-gebied Markiezaat zijn niet aan de orde.

Raadsvoorstel

- Er is geen sprake van externe negatieve werking op de broedvogels en niet-broedvogels in het Natura 2000-gebied Markiezaat;
- In de Augustapolder-Oost is een roerdomp waargenomen, waarvan het vermoeden bestaat dat deze er gebroed heeft. De roerdomp komt voor op de rode lijst, maar is niet beschermd op basis van 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 er 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.

D. Wij merken in de eerste plaats op dat de 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 sprake van nieuwe ontwikkelingen.

Op de tweede plaats is het van belang te onderkennen dat een bestemmingsplan een planhorizon heeft van 10 jaar. 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 Markiezaten gepleit wordt voor afbouw van diverse al in ontwikkeling zijnde plandelen, waaronder deelgebied de Wal. 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 Markiezaten. Het eventueel schrappen van geplande woningen in De Markiezaten 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 Markiezaten 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 woonmilieus trekken immers verschillende woonconsumenten aan.

Conclusie

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan, waarbij een aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Raadsvoorstel

BIJLAGE B:

NOTITIE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1. Aanpassen bouwblokken 'Onder de Jefkes' in verband met optimalisatie van het woningbouwplan voor deze locatie.
2. Opname actuele Nota Parkeernormering: bij het ontwerpbestemmingsplan was de 'oude' Nota parkeernormering opgenomen. Nu er onlangs door de gemeenteraad een nieuwe Nota Parkeernormering is vastgesteld, wordt deze opgenomen als bijlage bij de regels.
3. Aanpassing planregels voor de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', zodat deze overeen komt met de regeling zoals deze is opgenomen in het aangrenzende bestemmingsplan "De Markiezaten".

