

Bijlage B

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Wouwseweg – Ambachtsweg

1. Inleiding:

Toelichting:

Vanaf 22 november 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Wouwseweg – Ambachtsweg” gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Doel:

Het bestemmingsplan “Wouwseweg - Ambachtsweg” heeft betrekking een invulling van het perceel tussen de Wouwseweg, Ambachtsweg en industrieweg en is gericht op woningbouw. Het is een braakliggend perceel (voormalige Hemi-locatie).

De gemeente heeft in april 2018 bestuurlijke afspraken gemaakt met Stadlander over het gezamenlijk optrekken bij de herontwikkeling met woningbouw van twee locaties aan de Wouwseweg, te weten de voormalige Hemi-locatie aan de Wouwseweg-Ambachtsweg en de percelen gelegen aan de de Wouwseweg en Buurtweg.

Voor beide locaties hebben eind 2018 ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegen. Tevens is op 9 oktober 2018 een goed bezochte openbare informatiebijeenkomst in de Wittenhorst georganiseerd. In de plannen voor beide locaties werd uitgegaan van totaal 84 woningen. Door Stadlander werd daarbij aanvankelijk ingezet op het toevoegen van sociale huurwoningen, mede om te voorzien in huisvestingsmogelijkheden voor kleine huishoudens (alleenstaanden, jongeren) en voor nieuwkomers (statushouders). In het ontwerpbestemmingsplan werden 46 wooneenheden toegevoegd, waarvan 10 in de koopsector en de overige in de (sociale) huursector. Qua woningtypen werd met dit huursegment ingespeeld op de behoefte vanuit jongeren, ouderen, nieuwkomers en een/twee persoons huishoudens aan duurzame, kleinschalige en toegankelijke woningen.

Vanuit de omgeving is in het kader van de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplannen met enige zorgen onrust gereageerd op de mogelijke huisvesting van dergelijke doelgroepen. Ook kwamen veel vragen over mogelijk verbeteringen voor de parkeersituatie in de bestaande woonomgeving. Op het ontwerp bestemmingsplan Wouwseweg- Ambachtsweg zijn ruim 260 zienswijzen ingediend.

Stadlander heeft afgelopen jaar echter een nieuwe afweging gemaakt en geconstateerd dat zij voldoende huurwoningen beschikbaar heeft/krijgt voor de betreffende doelgroepen. Zij ziet derhalve geen volkshuisvestelijke noodzaak meer en voor de aanvankelijk beoogde toevoeging van extra sociale huurwoningen op de twee locaties aan de Wouwseweg.

De woningdifferentiatie op beide locaties is derhalve aangepast en binnen de aangepaste planopzet zijn op beide woningbouwlocaties totaal 51-55 koopwoningen voorzien.

De nieuwe woningdifferentiatie op de locatie ‘Wouwseweg-Ambachtsweg’ blijft binnen de aangepaste planopzet. Er zijn 26 koopwoningen voorzien in de vorm van 20 rijwoningen en 6 twee-onder-een-kapwoningen.

Zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan “Wouwseweg-Ambachtsweg” heeft vanaf 22 november 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn ruim 260 zienswijzen ingediend, die zijn in bijlage A inzichtelijk zijn gemaakt.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn:

- bestemming ‘Bedrijf’ vervalt;
- de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer’ worden gelegd op de vervallen bestemming;
- bouwvlakken opgenomen in de verbeelding voor de realisatie van de woningen.

Opzet:

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan (zie bijlage A). Vanwege de aangepaste woningdifferentiatie en de beperkt aangepaste planopzet zijn ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Hieronder is inzichtelijk gemaakt welke onderdelen van het bestemmingsplan het betreft en welke wijziging is aangebracht. Deze nota is vertaald in het bestemmingsplan 'Wouwseweg-Ambachtsweg' met als kenmerk: NL.IMRO.0748.BP0243-0301.

2. Aanpassingen**Verbeelding**

Het type en aantal woningen is aangepast:

1. Het aantal wooneenheden is gewijzigd van 46 naar 26;
2. De gestapelde wooneenheden (studio's) op de hoek van de Ambachtsweg en de Wouwseweg zijn komen te vervallen. Voor de 24 studio's komen vijf grondgebonden rijwoningen in de plaats.
3. De vier rijwoningen gelegen aan de Ambachtsweg worden vervangen door vijf rijwoningen;
4. De acht rijwoningen gelegen aan de Ambachtsweg worden vervangen door 10 rijwoningen;
5. De tien rijwoningen gelegen aan de Wouwseweg worden vervangen door 6 twee-onder-één-kapwoningen;
6. De begrenzing van enkele bouwvlakken is aangepast op de maatvoering van de daarbinnen beoogde woningen;
7. De bestemming 'Groen' is vervallen in de huidige planopzet en verwijderd uit de verbeelding en de planregels. Groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd in de bestemming 'Verkeer' en hoeft daarom niet apart bestemd te worden.

Regels

1. De bestemming 'Groen' is vervallen, het artikel en de bestemingsregels 'Groen' zijn verwijderd. Groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd in de bestemming 'Verkeer' en hoeft daarom niet apart bestemd te worden.
2. In de regels is in artikel 4.3 (in het ontwerpbestemmingsplan 5.5) afwijken van de bouwregels toegevoegd dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van de aanduiding 'twee-onder-één-kapwoningen' en ter plaatse tevens drie- en meer aaneengebouwde (rij)woningen toe te staan met een maximum van 10 woningen.

In de bijlagen hieronder wordt de oude en de nieuwe stedenbouwkundige opzet en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en van het vast te stellen plan getoond.

De wijzigingen in de regels en verbeelding zijn juridische bindend. Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan mede naar aanleiding van de ambtelijke wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

De toelichting is aangepast volgens de nieuwe planopzet, dit betreffen met name redactionele aanpassingen. De toelichting is niet juridisch bindend.

Toelichting

De toelichting is aangepast naar de nieuwe planopzet.

Paragraaf 2.2, Ontwikkeling:

1. Het aantal woningen is aangepast van 46 naar 26.
2. Er worden geen (sociale) huurwoningen meer gerealiseerd. Alle woningen vallen in de koopsector, dit is aangepast.
3. Situatieschets van de ontwikkeling is vervangen.

Paragraaf 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking; conclusie:

1. Het aantal woningen is aangepast van 46 naar 26.

Paragraaf 3.2 Provinciaal Beleid (onderdeel Verordening ruimte Noord-Brabant 2017/2018)

1. De provincie heeft een Interim-omgevingsverordening opgesteld waarin de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening zijn gevoegd. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of die nodig zijn vanuit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie zijn hierin meegenomen.

Per 5 november 2019 treedt deze verordening in werking en op dat moment vervalt de Verordening Ruimte. Daarom dienen alle bestemmingsplannen die na 5 november worden vastgesteld, te voldoen aan het Provinciale beleid in de Interim-Omgevingsverordening. In de paragraaf is de tekst van de Verordening ruimte vervangen door de tekst van de interim-omgevingsverordening.

Paragraaf 4.2, Verkeer (onderdeel parkeren):

1. Door een aanpassing in het aantal en type woningen is er ook een andere parkeerbehoefte. Deze is aangepast in deze paragraaf.

Paragraaf 4.3, Groen:

1. Bestaande bomen aan de Wouwseweg, ter hoogte van het plangebied, blijven behouden. Daarnaast worden er ook nieuwe bomen in het plan aangebracht. Dit is verwoord in deze paragraaf.

Paragraaf 4.5, Water:

1. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwijderd en de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan wordt toegevoegd.
2. De beschrijving van de toekomstige situatie wordt deels herschreven en het (planologische) verhard oppervlak wordt opnieuw berekend.

Paragraaf 5.1.2, Bedrijven en milieuzonering (onderdeel Wouwseweg 19-23)

1. In de nieuwe planopzet wordt voldaan aan de richtafstand tussen het bedrijf en de woningen, dit is in deze paragraaf toegelicht

Paragraaf 5.3.2 Lucht (onderdeel situatie ter plaatse):

1. Het aantal woningen is aangepast van 46 naar 26.

Paragraaf 5.4.1. en 5.4.2 Stikstofdepositie (onderdeel situatie ter plaatse):

1. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Binnen de gemeente Bergen op Zoom is een aantal Natura 2000-gebieden gelegen waar stikstofdepositie een rol speelt. Dit houdt in dat de stikstofbijdrage kleiner of gelijk aan 0,00 mol/ha per jaar moet zijn. Hiervoor diende een nieuwe berekening te worden uitgevoerd. De AERIUS Calculator diende te worden aangepast en hierdoor was het niet mogelijk bestemmingsplannen vast te stellen. Uit nieuwe Aeries Calculator blijkt dat deze ontwikkeling minder dan 0,005 mol/ha/jaar (afgerond 0,00) bijdraagt en daarmee voldoet aan de nieuw gestelde waarde vanuit het PAS. De tekst wordt aangepast.
2. Het aantal woningen is aangepast van 46 naar 26

Paragraaf 5.5, onderdeel 5.5.2.1 wegverkeer

1. In deze tekst wordt kort aangehaald dat de situering van de woningen iets is gewijzigd ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan, maar dat de aanpassingen marginaal zijn en dat het onderliggende akoestisch onderzoek een representatief beeld geeft van de geluidsbelasting.

Paragraaf 6.1, Bestemmingsregeling:

1. Het aantal woningen is aangepast van 46 naar 26.
2. Er worden geen (sociale) huurwoningen meer gerealiseerd. Alle woningen vallen in de koopsector, dit is aangepast.

Paragraaf 6.3.2 Bestemmingsregels

1. De bestemming Groen is uit de tekst verwijderd.

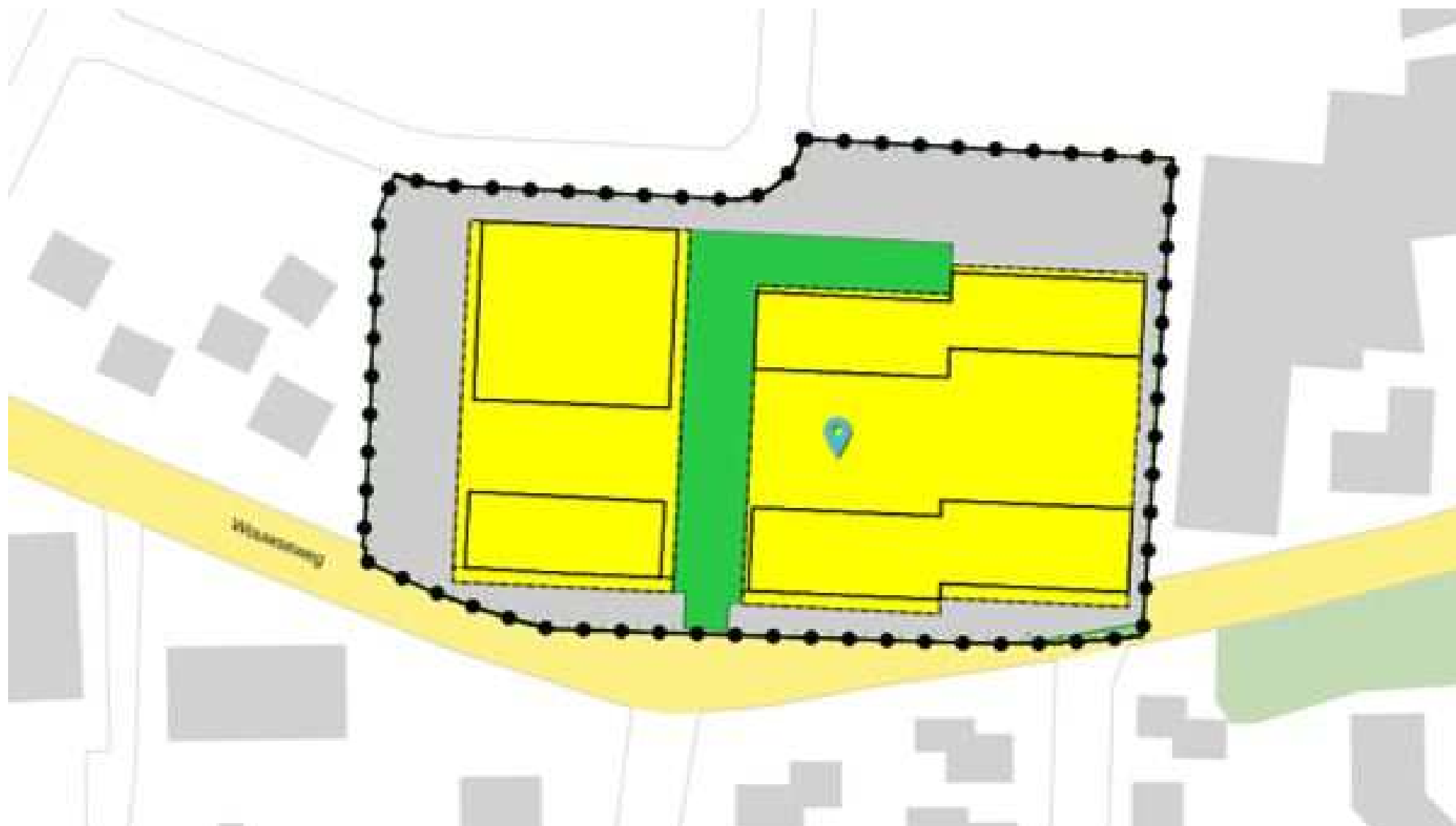
Paragraaf 7.1, Economische uitvoerbaarheid

1. De economische uitvoerbaarheid is verder toegelicht.

Site plan of a residential development on a 1.5-hectare plot. The plan shows a grid of plots with various building types: Studio (25 m²), LL1 (105 m²), BH1 (114 m²), and BH2 (121 m²). The plot is bounded by Ambachtsweg to the north and Wouwseseweg to the east. The plan includes dimensions, plot numbers (e.g., 7587, 7175, 6457), and a legend for building types and area.

Legend:

- Studio 25 m²
- LL1 105 m²
- BH1 114 m²
- BH2 121 m²
- Nodig: 24*0.3
- Openbaar gebied
- Getekend: 49



Bijlage: gewijzigde verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Wouwseweg-Ambachtsweg'

