

Bijlage A Nota van Beantwoording

Bestemmingsplan “Markiezzaten, 1^e herziening”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Markiezen, 1e herziening” heeft van 3 februari 2022 gedurende zes weken (t/m 17 maart 2022) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt.

Van deze terinzagelegging is vooraf een bekenmaking gedaan in de Bergse Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarnaast zijn direct omwonenden over de ter inzagelegging geïnformeerd.

In de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, vanuit enkele natuurorganisaties en vanuit enkele omwonenden.

De zienswijzen zijn in voorliggend document samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden de indieners van een zienswijze niet bij naam en toenaam genoemd.

Reclamanten:

1. IVN Groene Zoom en anderen, per adres te Bergen op Zoom, datum brief 14 maart 2022, ontvangen 14 maart 2022
2. Twee bewoners (indiener 1 en 2) woonachtig aan de Strandgaper, datum brief 5 maart 2022, ontvangen 8 maart 2022.

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van het betreffende bestemmingsplan heeft van 3 februari 2022 tot en met 17 maart 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. De hiervoor genoemde zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Beslissing op de zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

Samenvatting zienswijze reclamant 1:

De natuurorganisaties spreken hun waardering uit voor het feit dat er op drie van de vier wooneilanden wordt afgestapt van het voornemen daar woonflats te realiseren. De bouw van bungalows is meer in overeenstemming met het oorspronkelijke plan. Tevens wordt gewezen op het belang van natuur en eventuele verstoring. Partijen verzoeken om een actueel natuuronderzoek en heroverweging van de woningbouw op de terpen.

Per onderwerp wordt de volledige inhoud van de ingediende zienswijze als volgt samengevat:

1. De natuurorganisaties stellen dat niet het bestemmingsplan 'Markiezzaten' thans wordt herzien, maar het op 29 september 2004 door de raad van de gemeente Bergen op Zoom vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidelijke stadsrand (Augustapolder)';
2. De natuurorganisaties zijn van mening dat ook op de vierde woonterp afgezien moet worden van de mogelijkheid van appartementen, vanwege het uitzicht en vanuit het oogpunt van stedenbouw en landschap;
3. Opgemerkt wordt dat bij een inrichting van de woonterpen met vrijstaande woningen (hetgeen wordt beoogd) relatief veel randlengte is tussen de functies natuur en wonen. Ze verwachten dat toekomstige bewoners zich graag willen oriënteren op de omliggende natuur en dat er ook relatief veel verstoring van de natuur zal kunnen plaatsvinden;
4. Opgemerkt wordt dat in den lande wordt geprobeerd om (voornamelijk landbouw) enclaves op te heffen terwijl hier juist nieuwe enclaves worden geïntroduceerd. Er is nu gelegenheid om deze naar hun mening in het verleden gemaakte verkeerde keuze te herstellen en verzoeken het college daar ook toe over te gaan;
5. Natuurorganisaties zijn van mening dat er bij deze herziening met veranderende woonmilieus alle aanleiding is om opnieuw onderzoek te doen naar de actuele natuurwaarden en naar de te verwachten effecten op die natuurwaarden;
6. Natuurorganisaties stellen de vraag of de bijdrage van de wooneilanden aan de gemeentelijke woningbouwopgave nog opweegt tegen de aantasting van natuurwaarden die bebouwing midden in de natuur met zich mee zal brengen;
7. Natuurorganisaties betwijfelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en bepleiten een onderzoek naar een alternatieve inrichting van het bestemmingsplan de Markiezzaten ten zuiden van de Markiezzatweg. Uitgangspunt daarbij zou moeten zijn om met name de randlengte tussen woningbouw en natuurgebied zoveel mogelijk te beperken. Ze zien tevens mogelijkheden aan de rand van het plan in de omgeving van het voormalig sportpark de Brombeer of in het verlengde van de reeds langs de Markiezzatweg geplande woningen richting Antwerpsestraatweg;
8. Tot slot merken natuurorganisaties op dat zij veel maatschappelijke weerstand merken tegen bebouwing van de wooneilanden. Ze bepleiten een alternatieve inrichting, in overleg met uw College en het Brabants Landschap.

Beantwoording

Ad 1. De stelling van de natuurorganisaties is onjuist. De vigerende bestemmingsregeling voor het woongebied en specifiek de woonterpen is opgenomen in het bestemmingsplan "Markiezzaten", vastgesteld op 21 april 2016 en onherroepelijk. Dat plan wordt thans met het bestemmingsplan "Markiezzaten, 1^e herziening" voor drie woonterpen herzien.

Ad 2. De bouw mogelijkheden op de vierde woonterp zijn eerder al breed afgewogen (in 2004 en in 2016). Binnen die mogelijkheden wordt een passend plan uitgewerkt, dat zorgvuldig aansluit op het omliggende landschap en rekening houdt met de zichtlijnen die in de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de Markiezzaten zijn voorzien. Daarbij komt dat de vierde woonterp geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Markiezzaten, 1^e herziening'.

Ad 3. De woonterpen zijn al bestemd voor wonen. De door de natuurorganisaties genoemde randlengte tussen de functie wonen en natuur is dus in beginsel al bepaald met de bestemmingsgrens/ omtrek van de betreffende woonterpen. De stelling dat dit per definitie slecht uitpakt voor de natuur delen wij niet. Op de woonterpen wordt immers ook groen aangebracht, als openbaar groen en in en rond de tuinen. Bij de afwerking van randen ontstaat bovendien vaak beschutting en extra groeimogelijkheden wat eveneens bij kan dragen aan de biodiversiteit.

Ad 4. Met de gezamenlijke visie op het Dal van de Molenbeek hebben de gemeente, provincie, waterschap en het Brabants Landschap vanaf 2000 ingezet op een overgangsgebied tussen stad en natuur. Dat overgangsgebied is vanaf 2008 gezamenlijk ingericht op een verantwoorde combinatie van natuur, recreatie en enkele woonterpen en niet op scheiding van functies.

Ad 5. Dit bestemmingsplan "Markiezzaten, 1^e herziening" is inderdaad aanleiding geweest om tevens een actualiserend natuuronderzoek uit te laten voeren. De resultaten van dit onderzoek waren ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp nog niet beschikbaar. Intussen zijn de verwachte effecten van de woonterpen op de natuurwaarden onderzocht, ten opzichte van de nabijgelegen Natura 2000 gebieden (gebiedsbescherming) en ten opzichte van geconstateerde aanwezige beschermde soorten (soortbescherming). De conclusie van dit onafhankelijk onderzoek is dat de woonterpen geen significant negatief effect hebben op de omliggende natuurwaarden. Het eindrapport van dit actualiserend natuuronderzoek is als bijlage opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Ad 6. De maximaal 30 woningen op de 3 woonterpen in dit onderhavige bestemmingsplan voorzien in een actuele behoefte (zelfbouwkavels in een natuurlijke setting). Er zijn veel gegadigden voor en dit soort kavels zijn elders in de gemeente niet beschikbaar. De beoogde woningen op de woonterpen hebben geen significant negatief effect op de natuur, zoals eerder toegelicht onder punt 5.

Ad 7.

De plannen voor het wonen in/ met nieuwe natuur, specifiek ten zuiden van de Markiezzaatsweg, zijn in nauwe afstemming met provincie, waterschap en Het Brabants Landschap uitgewerkt en vastgesteld. Daarmee is een zorgvuldige afweging gemaakt over de afronding en inrichting van de zuidelijke stadsrand van Bergen op Zoom. Ook andere natuurorganisaties zijn daarbij betrokken geweest. Dat heeft geleid tot de eerdere besluitvorming waarop het gebied tot ontwikkeling is gekomen. Dat mag beschouwd worden als goede ruimtelijke ordening. Er is geen noodzaak voor een andere gebiedsinrichting of het afzien van woonbebouwing op een of meer van de woonterpen. De genoemde opties voor een alternatieve inrichting zijn ook niet realistisch. De Brombeer is al aangewezen woongebied in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en kan daarmee geen vervanging vormen voor de woonterpen. Andere alternatieve locaties ten zuiden van de Markiezzaatsweg hebben bovendien inmiddels een natuurbestemming.

Ad 8. Wij constateren dat de natuurorganisaties hun zienswijze op onderdelen ook bij de eerdere bestemmingsplanprocedures hebben ingebracht. Dat heeft toen niet tot ontvankelijkheid of aanpassing geleid. Ook nu is daar geen aanleiding toe.

Eindconclusie zienswijze 1

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze reclamant 2:

De zienswijze kondigt een petitie aan die op 17 maart is overhandigd (met 1242 handtekeningen). Daarmee geven betreffende inwoners aan zich zorgen te maken over de plannen van de gemeente om de Augustapolder nog verder te bebouwen.

1. Betrokkenen verwachten dat een verdere uitvoering van de plannen een onherstelbaar negatief effect gaat hebben op de kwaliteit en toegankelijkheid van dit populaire natuurgebied;
2. Verzocht wordt om de plannen voor bebouwing en bewoning van De Terpen te heroverwegen;
3. Tevens wordt verzocht om in gesprek te gaan over mogelijke oplossingen en verdere stappen voor uitvoering van de bouwplannen op te schorten.
4. In een aanvullende toelichting, via brief ontvangen op 4 augustus 2022, wordt gepleit voor het bebouwingsvrij laten van de centrale terp Baardman en het ter compensatie alsnog verdichten van de terp Roerdomp.

Beantwoording

Ad 1. De besluitvorming over woningbouw in de Augustapolder dateert vanaf 2000 en de uitvoering daarvan gebeurt op basis van door de raad vastgestelde structuurvisies en bestemmingsplannen. Met deze besluiten is naast woningbouw ook natuurontwikkeling in het Dal van de Molenbeek mogelijk gemaakt, inclusief nieuwe recreatieve routes voor fietsers en voetgangers.

De plannen voor het wonen in/ met nieuwe natuur, specifiek ten zuiden van de Markiezaatsweg, zijn in nauwe afstemming met provincie, waterschap en Het Brabants Landschap uitgewerkt en vastgesteld. Daarmee is een zorgvuldige afweging gemaakt over de afronding en inrichting van de zuidelijke stadsrand van Bergen op Zoom en vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan "Markiezzaten, 1e herziening" wordt het aantal woningen op drie woonterpen beperkt tot maximaal 30 vrijstaande woningen. Alle recreatieve routes blijven daarbij behouden.

Tevens is een actualiserend natuuronderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn de verwachte effecten van de woonterpen op de natuurwaarden onderzocht, ten opzichte van de nabijgelegen Natura 2000 gebieden (gebiedsbescherming) en ten opzichte van geconstateerde aanwezige beschermde soorten (soortbescherming).

De conclusie van dit onafhankelijk onderzoek is dat de woonterpen geen significant negatief effect hebben op de omliggende natuurwaarden.

Ad 2.

De woonbestemming op de woonterpen is al sinds 2010 onherroepelijk en was voorzienbaar voor eenieder die in dit gebied nieuw is komen te wonen en daar tevens de natuur kan beleven. Deze woningbouw op de terpen is ook voorzien in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en maakt onderdeel uit van de uitvoeringsafspraken over de woningbouw in de Markiezzaten.

De maximaal 30 woningen op de 3 woonterpen in dit onderhavige bestemmingsplan voorzien bovendien in een actuele behoefte (zelfbouwkavels in een natuurlijke setting). Er zijn veel gegadigden voor. Dit soort kavels zijn elders in de gemeente beperkt beschikbaar. De beoogde woningen op de woonterpen hebben geen significant negatief effect op de omliggende natuur.

In de grondexploitatie Markiezzaten is bovendien rekening gehouden met de voorziene opbrengsten uit de verkoop van de bouwkavels op de woonterpen. De natuurontwikkeling in het in het Dal van de Molenbeek, met benodigde aankoop van gronden en aanleg van alle recreatieve infrastructuur is overigens eveneens via deze grondexploitatie mogelijk gemaakt.

Ad 3.

Met de indieners zijn enkele gesprekken gevoerd waarin de standpunten onderling zijn toegelicht en oriënterend is gesproken over eventuele alternatieven. Gelet op de

beantwoording onder 1 en 2 wordt geen noodzaak gezien voor een alternatieve gebiedsinrichting.

Ad 4.

Het aanvullend toegezonden voorstel vanuit reclamant 2 voor het bebouwingsvrij laten van de centrale terp Baardman en het ter compensatie alsnog verdichten van de terp Roerdomp is niet realistisch.

Voor de terp Baardman zijn al realisatieafspraken gemaakt met een marktpartij. Deze terp maakt bovendien geen onderdeel uit van deze 1^e herziening.

Voor de terp Roerdomp wordt juist ingezet op een lagere bebouwingsdichtheid, via uitgifte van particuliere bouwkavels. Dit sluit namelijk aan op de actuele behoefte aan dergelijk bouwkavels en pakt ook ruimtelijk en economisch beter uit.

Eindconclusie zienswijze 2

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan.