

BESLUIT

UITWERKINGSPLAN MARKIEZATEN – BORGVLIET, DE WAL

Het college van burgemeester en wethouders,

Overwegende dat:

de gemeenteraad van Bergen op Zoom bij besluit van 21 april 2016, nr. RVB16-0011, bestemmingsplan “Markiezzaten - Borgvliet” heeft vastgesteld;

dit bestemmingsplan het vigerende planologisch kader vormt om, naast de reeds gerealiseerde gebieden, in de komende jaren een nieuw woongebied met bijbehorende voorzieningen te ontwikkelen;

artikel 12 van voornoemd bestemmingsplan “Markiezzaten - Borgvliet” voorziet in de bestemming ‘Wonen – Uit te werken’, in welk artikel burgemeester en wethouders de bevoegdheid is gegeven de gronden gelegen binnen deze bestemming nader uit te werken;

het uitwerkingsplan “Uitwerkingsplan Markiezzaten - Borgvliet, De Wal” is opgesteld als benodigd planologisch kader voor de realisatie van een laatste woonbuurt binnen de gebiedsontwikkeling De Markiezzaten;

met inachtneming van het wijzigingsplan ‘Wijzigingsplan Markiezzaten - Borgvliet, De Wal’ voldaan wordt aan de van toepassing zijnde uitwerkingsregels;

het ontwerpuitwerkingsplan in het kader van de zienswijzenprocedure met ingang van 21 december 2023 conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

gedurende deze periode van ter inzage legging geen zienswijzen zijn ingediend;

gebleken is dat het ontwerpuitwerkingsplan ambtshalve aanpassing behoeft;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en categorie 3, onder 3.1 van bijlage I van de Crisis - en Herstelwet;

BESLUIT:

Het uitwerkingsplan “Uitwerkingsplan Markiezzaten - Borgvliet, De Wal” als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMR0.0748.UP208b-0301, met inachtneming van de ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;

De wijzigingen zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage A - Nota van wijzigingen.

Aldus vastgesteld op 17 december 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

loco-secretaris



J. Perfors

burgemeester



drs. M. Mulder MSc.

Bijlage A – Nota van wijzigingen

Uitwerkingsplan Markiezen – Borgvliet, De Wal

November 2024

In het uitwerkingsplan “Uitwerkingsplan Markiezen – Borgvliet, De Wal” wordt een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder is te lezen welke aanpassingen dit zijn.

Deze nota is vertaald in het uitwerkingsplan “Uitwerkingsplan Markiezen – Borgvliet, De Wal” met als kenmerk NL.IMR0.0748.UP208b-0301

Ambtshalve wijzigingen

Regels

1. Artikel 3.1 gaat als volgt luiden:
“De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. *(openbaar) groen, plantsoen, waterpartijen en andere groenvoorzieningen;*
 - b. *speelvoorzieningen;*
 - c. *geluidafschermdende voorzieningen;*
 - d. *voorzieningen van openbaar nut;*
 - e. *bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals voet- en fietspaden en ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, verlichting en waterhuishoudkundige voorzieningen.”*
2. Artikel 3.2, sub b ‘en lichtmasten’ toevoegen;
3. Artikel 3.3 ‘met inachtneming’ vervangen door ‘met inachtneming’;
4. Artikel 4.1 gaat als volgt luiden:
“De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. *gebiedsontsluitingswegen bestaande uit ten hoogste vier rijstroken;*
 - b. *wegen deel uitmakend van een verblijfsgebied bestaande uit maximaal twee rijstroken;*
 - c. *verblijfsgebied;*
 - d. *voet- en fietspaden;*
 - e. *ontsluitingswegen;*
 - f. *parkeervoorzieningen;*
 - g. *voorzieningen van openbaar nut;*
 - h. *bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bermen, verlichting en andere verkeersvoorzieningen, geluidafschermdende voorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.”*
5. Artikel 4.2 aanhef komt als volgt te luiden:
“Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, waaronder begrepen straatmeubilair, met dien verstande dat:”
6. Artikel 5 verwijderen;
7. Artikelen 6 tot en met 12 vernummen tot artikelen 5 tot en met 11;
8. Artikel 5.1 een nieuw onderdeel b. invoegen, luidend als volgt:
“b. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw;”
en het oorspronkelijke onderdeel b. vernummen tot onderdeel c.
9. Artikel 5.2 sub b, onder 2 ‘ter plaatse van de aanduiding ‘twee-aan-één’ vervangen door ‘ter plaatse van de aanduiding ‘twee-aaneen’ en invoegen een nieuw onderdeel d, luidend als volgt:
“d. in het plangebied mogen maximaal 130 woningen worden gerealiseerd.”;
De overige onderdelen van artikel 5.2 vernummen;

10. Artikel 5.4 gaat als volgt luiden:
“Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat:
 a. *voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, in aanvulling op lid 5.1:*
 1. *de gezamenlijke oppervlakte van beroeps- en/of bedrijfsmatige werkruimten in het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 30% van het hoofdgebouw tot een maximum van 50 m²;*
 2. *uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijfsmatige activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan.*
 3. *detailhandel is toegestaan, indien het detailhandel betreft in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt en/of voor zover dit een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt;*
 4. *internetverkopen, waarbij het volledig assortiment alleen te bezichtigen is via internet en/of postcatalogus en levering van de producten plaatsvindt via post of koeriersdiensten zijn toegestaan.*
 b. *er in voldoende mate ruimte voor parkeren of stallen van auto's dient te worden aangebracht en in stand worden gehouden, waarbij voor berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen gebruik wordt gemaakt van de parkeernormen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormering Bergen op Zoom zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag, of de rechtsopvolger daarvan.”*
11. Artikel 5.5.1 gaat als volgt luiden:
“Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van beroeps- en/of bedrijfsmatige werkruimten in bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 a. *de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsmatige en/of beroepsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;*
 b. *de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;*
 c. *bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:*
 1. *uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;*
 2. *vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;*
 3. *het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;*
 4. *het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;*
 5. *er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.”*
12. Artikel 5.5.2 Parkeren ‘in artikel 5.4 sub c’ vervangen door ‘in artikel 5.4 sub b’;
13. Artikel 8.1 ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ vervangen door ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’
14. Artikel 8.1 ‘Provinciale Milieuverordening’ vervangen door ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’;
15. Artikel 8.2.1 sub a en b ‘Vrijwaringszone’ vervangen door ‘vrijwaringszone’;
16. Artikel 8.2.2 sub a ‘in overeenstemming is binnen de overige bouwregels’ vervangen door ‘in overeenstemming is met de overige bouwregels’;
17. Artikel 8.3 ‘IHCS’ vervangen door ‘ihcs’;
18. Artikel 8.3 sub a ‘ter plaatse van aanduiding ‘Overig - IHCS - 1’ vervangen door ‘ter plaatse van aanduiding ‘overige zone - ihcs - 1’;
19. Artikel 8.3 sub a toevoegen ‘in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitliegfunnel van vliegtuigen van en naar de vliegbasis Woensdrecht.’;

20. Artikel 9 'in de onderstaande paragrafen' vervangen door 'in de onderstaande hoofdstukken';
21. Artikel 9 naam van het uitwerkingsplan tussen aanhalingstekens plaatsen;
22. Toevoegen bijlage 2, Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Verbeelding

1. Aanpassing van de bestemmingsgrenzen in het westelijk deel van de steilrand en ter hoogte van de aansluiting met het perceel van de aangrenzende woning aan Merijntje Gijzenlaan 31;
2. Aanpassing van de bestemmingsgrens tussen 'Wonen' en 'Verkeer' bij de aansluiting van enkele woonpercelen;
3. In het noordelijk gedeelte verwijderen van de functieaanduiding 'tuin' en uitbreiding van de functieaanduiding 'erf';
4. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tinyhouses' vervangen door de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tinyhuis'.

Toelichting

1. Paragraaf 4.4. en paragraaf 6.2 op basis van het overleg met Waterschap Brabantse Delta actualiseren op basis van het meest recente waterhuishoudkundig plan voor het plangebied en aanvullen m.b.t. de ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied;
2. Paragraaf 5.5.2 actualiseren op basis van de nieuwe AERIUS berekeningen;
3. Enkele redactionele aanpassingen doorvoeren;
4. Het geactualiseerde 'Stikstofdepositieonderzoek De Wal fase 2 Markiezzaten' d.d. 19 november 2024 opnemen als nieuwe bijlage 6;
5. Het rapport 'Waterhuishoudkundig Plan De Wal F2' d.d. 18 april 2024 toevoegen als bijlage 8.