

BESLUIT

WIJZIGINGSPLAN 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;

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;

bij de uitwerking van de plannen:

1. is gebleken dat voor de uitvoering van het plan een enigszins andere situering nodig is 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. een verzoek is binnengekomen om het maximum aantal wooneenheden te verhogen van 100 naar 130;

het gewenst is om medewerking te verlenen;

in artikel 20 onder b en d van de regels van het bestemmingsplan “Markiezzaten - Borgvliet” algemene wijzigingsbepalingen zijn opgenomen voor:

1. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, danwel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
2. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 30% mag worden afgeweken, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;

in dit kader het onderhavige wijzigingsplan is opgesteld;

het ontwerp wijzigingsplan 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 ontwerp wijzigingsplan 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 wijzigingsplan "Wijzigingsplan Markiezen - Borgvliet, De Wal" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.WP208a-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

Wijzigingsplan Markiezen – Borgvliet, De Wal

November 2024

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

Deze nota is vertaald in het wijzigingsplan “Wijzigingsplan Markiezen – Borgvliet, De Wal” met als kenmerk NL.IMRO.0748.WP208a-0301.

Ambtshalve wijzigingen

Regels

1. Artikel 3 ‘Wonen - Uit te werken 1’ vervangen door ‘Wonen - Uit te werken’;
2. Artikel 3.1 gaat als volgt luiden:
“De voor ‘Wonen - Uit te werken’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. *wonen in een woning;*
 - b. *beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning behorende tot categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en waarvan de gezamenlijke oppervlakte van beroeps- en/of bedrijfsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van het hoofdgebouw tot een maximum van 50 m²;*
 - c. *bijzondere woonvormen;*
 - d. *tuinen en erven;*
 - e. *verkeersvoorzieningen in de vorm van wijk- en buurtontsluitingswegen, woonstraten, verblijfsgebieden, voet- en fietspaden en (boven- en ondergrondse) parkeervoorzieningen;*
 - f. *groenvoorzieningen;*
 - g. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
 - h. *speelvoorzieningen;*
 - i. *geluidswerende voorzieningen;*
 - j. *nutsvoorzieningen;*
 - k. *bij de bestemmingen behorende bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken en werken geen bouwwerken zijnde.”*
3. Artikel 3.2 nummering aanpassen;
4. Artikel 3.2 punt 11 verwijderen;
5. Artikel 3.3. verwijderen
6. Artikel 3.4 vernummen tot artikel 3.3 en gaat als volgt luiden:
“3.3 Voorlopig bouwverbod
 - a. *Op de in lid 3.1 vermelde gronden mogen gebouwen slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan;*
 - b. *Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in het vorige lid een omgevingsvergunning te verlenen, indien een ontwerpuitwerkingsplan ter inzage is gelegd en het bouwplan in overeenstemming is met dit ontwerpuitwerkingsplan.”*
7. Artikelen 4 tot en met 8 vernummen tot artikelen 5 tot en met 9;
8. Invoegen nieuw artikel 4 dat als volgt gaat luiden:
“Artikel 4 Waarde - Archeologie
4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Waarde-Archeologie’ aangewezen gronden, zijn behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.
4.2 Bouwregels
Op de in lid 4.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

4.3 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 m en over een oppervlakte groter dan 100 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

4.3.2 Uitzonderingen

Het onder lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke uit het oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 m en een oppervlakte kleiner dan 100 m² betreffen.

4.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

4.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijke advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na overleg met de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom, de in artikel 4.1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien uit onderzoek is gebleken dat, hetzij door archivering van de aanwezige waarden, hetzij anderszins, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn die handhaving van de bestemming rechtvaardigen."

9. Artikel 6.1 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' vervangen door 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied';
10. Artikel 6.1 'Provinciale Milieuverordening' vervangen door 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant';
11. Artikel 6.2.1 sub a en b 'Vrijwaringszone' vervangen door 'vrijwaringszone';
12. Artikel 6.2.2.sub a 'in overeenstemming is binnen de overige bouwregels' vervangen door 'in overeenstemming is met de overige bouwregels';
13. Artikel 6.3 'IHCS' vervangen door 'ihcs';
14. Artikel 6.3 sub a 'ter plaatse van aanduiding 'Overig - IHCS - 1' vervangen door 'ter plaatse van aanduiding 'overige zone - ihcs - 1'.';
15. Artikel 6.3 sub a. toevoegen 'in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen van en naar de vliegbasis Woensdrecht.';
16. Artikel 7 'in de onderstaande paragrafen' vervangen door 'in de onderstaande hoofdstukken';
17. Artikel 7 'uitwerkingsplan' vervangen door 'wijzigingsplan';
18. Artikel 7 naam van het wijzigingsplan tussen aanhalingstekens plaatsen;
19. Artikel 9 'Regels van het uitwerkingsplan' vervangen door 'Regels van het wijzigingsplan';
20. Toevoegen bijlage 2, Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Verbeelding

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.

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 Markiezen' 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.