



gemeente Steenbergen



GEMEENTE STEENBERGEN
NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN
WELBERGSEDIJK 51

INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘ Welbergsedijk 51 ‘ heeft van 5 februari 2020 tot en met 17 maart 2020 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie heeft in de Steenbergse Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website plaatsgevonden.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Eén van de provincie Noord-Brabant en één van een omwonende. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en voldoen aan alle indieningsvereisten. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

In deze nota worden de zienswijzen per onderwerp samengevat en vervolgens beantwoord, waarbij de gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan kenbaar zijn gemaakt. Daarnaast heeft de gemeente Steenberg en enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn tevens in deze nota omschreven.

In deze nota zijn de NAW-gegevens van één van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. De volledige NAW-gegevens van de indiener zijn bekend bij de gemeente Steenberg en.

ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 Provincie Noord-Brabant

Samenvatting van de zienswijze

- *Borging sloop overtollige bebouwing*

In het bestemmingsplan wordt gesproken dat alle gebouwen inclusief fundamenteen worden gesloopt en verwijderd. Dit is niet geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Er moet een voorwaardelijke bepaling aan de voorschriften worden toegevoegd.

- *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dient het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap te worden ingevuld. Er wordt in overweging gegeven het bestaande groen / landschapselementen op en rondom de locatie als zodanig te benoemen, en als zodanig te bestemmen, zodat de instandhouding geborgd is in de planregels.

Reactie van de gemeente

- *Borging sloop overtollige bebouwing*

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is geborgd dat het toekomstig gebruik van de woningen alleen is toegestaan, wanneer binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan alle agrarische bebouwing is gesloopt en verwijderd.

- *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Tussen de terinzagelegging van het bestemmingsplan en de ontvangst van de zienswijze zijn de groenstroken rondom het plangebied gerooid. Deze zijn dus niet meer feitelijk aanwezig. Een strook aan de westzijde van het plangebied – waar eerst een groenstrook aanwezig was – is nu als 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' aangeduid op de verbeelding. In het inrichtingsplan is beschreven dat deze benut dient te gaan worden als groenstrook met ruim opgezette beplanting. In de regels is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat deze wordt aangelegd en in stand dient te worden gehouden.

Zienswijze 2

Samenvatting van de zienswijze

- *Bouwhoogte*

Er wordt verzocht de maximale bouwhoogte voor de nieuwe woning ten noordoosten van de uitrit van de Welbergsedijk 51 verder te beperken dan nu is toegelaten in de regels, dit gelet op het variërende maaiveld ter plaatse van het plangebied.

- *Afstand naar de zijkant*

Er wordt verzocht het bouwvlak aan te passen, zodanig dat voor de nieuwe woning ten noordoosten van de uitrit van de Welbergsedijk 51 een grotere afstand dan 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens aangehouden dient te worden.

- *Afstand naar de weg*

De afstand van de nieuwe woningen tot de rand van de weg is volgens de toelichting 11 meter, terwijl in de regels een afstand van 10 meter is opgenomen. Verzocht wordt om ook in de regels te borgen dat de afstand tot de kant van de weg 11 meter dient te bedragen.

Reactie van de gemeente

- *Bouwhoogte*

Voor alle woningen in het buitengebied van de gemeente Steenbergen, zo ook voor alle woningen aan de Welbergsedijk, gelden dezelfde bouw mogelijkheden, namelijk een woning met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. Om die reden is het logisch en consequent om dezelfde bouwhoogte op deze locatie toe te passen.

De initiatiefnemers en omwonenden hebben echter in het voortraject gezamenlijkheid afgesproken om de bouwhoogte op 8,5 meter te maximaliseren. Het gaat om een voorstel binnen maximale gemeentelijke kaders. Het in goed onderling overleg gecreëerd draagvlak, waardeert de gemeente. Om die reden heeft de gemeente dit voorstel overgenomen.

De indiener vraagt om verdere verlaging van de bouwhoogte. Voor deze ontwikkeling is al van de standaardhoogte naar beneden afgeweken. Gelet hierop en het gegeven dat voor het gehele buitengebied eigenlijk één maat wordt aangehouden ook op variërende maaiveld wordt de zienswijze afgewezen.

- *Afstand naar de zijkant*

Het is logischer om de nieuwe woning meer in het midden van het gebied rechts van de uitrit te positioneren. De positionering van het bouwblok op de verbeelding wordt op dit onderdeel aangepast. Hierdoor sluit de verbeelding inclusief de regels meer aan bij de gepresenteerde stedenbouwkundige opzet. Dit aspect van de zienswijze wordt dan ook toegewezen en de verbeelding wordt op dit onderdeel aangepast.

- *Afstand naar de weg*

Tijdens het overleg tussen de initiatiefnemers en de omwonenden is door de gemachtigde van de initiatiefnemers toegezegd dat een afstand van 11 meter wordt aangehouden. Afspraken moeten worden nagekomen. Dit aspect van de zienswijze wordt dan ook toegewezen, hetgeen in de regels van het bestemmingsplan wordt verwerkt. Hiermee is geborgd dat de afstand van de nieuwe woningen tot de kant van de weg minimaal 11 meter bedraagt.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De gemeente Steenbergen heeft enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit betreft de volgende wijzigingen:

Positionering bestemming woning en bouwvlak

De diepte van de woonbestemming en bouwvlak op de verbeelding zijn beperkt gewijzigd. Hierdoor ontstaat, evenwijdig aan de straat, een logische en passende positionering van zowel de bestemming 'Wonen' als het bijbehorende bouwvlak, die aansluit op de stedenbouwkundige opzet van het plan.

BIJLAGE 1: ZIENSWIJZE 1, PROVINCIE NOORD-BRABANT

Gemeente Steenbergen
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN NB

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Welbergsedijk 51'

Datum

27 februari 2020

Ons kenmerk

C2259005/4659897

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(06) 52 79 42 03

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Welbergsedijk 51' ligt tot en met 17 maart 2020 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Welbergsedijk 51 voorziet in de realisering van 7 grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied ter opvulling van het gat in straatwand ter plaatse in de kern Welberg. Gelijktijdig wordt het achterliggende agrarisch bouwvlak van 9118 m² opgeheven en omgezet naar een beperkte woonbestemming van 1384 m² voor de bestaande bedrijfswoning. Het agrarisch bouwvlak is gesitueerd binnen landelijk gebied. Alle bebouwing plus verharding worden gesloopt.

Vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg is gevoerd middels het zogenaamde inventarisatieformulier en is niet separaat aan ons aangeboden.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Datum

27 februari 2020

Ons kenmerk

C2259005/4659897

Inhoudelijk standpunt

Algemeen

Voorliggend plan is in hoofdzaak in overeenstemming met de regelgeving in de IOV. Alleen op onderstaande onderdelen dient het plan nog te worden aangevuld.

Borging sloop overtollige bebouwing

In de plantoelichting is aangegeven dat alle aanwezige bedrijfsbebouwing en verharding zal worden gesloopt. Dit is weliswaar in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.69, lid c, van de IOV, doch wij missen nog de zekerstelling/borging van de sloop in het juridisch plan door middel van een zogenaamde voorwaardelijke gebruiksbepaling. Ter voldoening aan de provinciale regelgeving op dit punt verzoeken wij u een dergelijke bepaling aan de voorschriften toe te voegen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 IOV)

Naast de opheffing van het agrarisch bouwvlak, de sloop van de bebouwing/verharding en het bestemmen van de voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning is hier ook een nadere invulling van het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap volgens het regionale Afsprakenkader van belang. Wij constateren dat op- en rondom het plangebied bestaande landschapselementen aanwezig zijn, die thans op geen enkele wijze planologisch zijn bestemd en beschermd. In het licht van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap geven wij u in overweging deze elementen te benoemen/inventariseren, vast te leggen in een apart documentje, deze als zodanig te bestemmen en de instandhouding ervan te borgen in de planregels.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

27 februari 2020

Ons kenmerk

C2259005/4659897

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

BIJLAGE 1: ZIENSWIJZE 2

Gemeente Steenbergen
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

RAAD / CIE

dd

nr



2000993

Gem. STEENBERGEN

Zaak B.

10 MRT 2020

ZK 19003426

W.K.W.
Kopie aan:
GF LvdM
Ad. Tol
[vertrouwelijk]

Welberg, 9 maart 2020

Geachte gemeenteraad,

Bij deze dien ik mijn zienswijze in betreffende het ontwerp bestemmingsplan Welbergsedijk 51. Met dit plan worden 7 nieuwe woningen gerealiseerd. Ik woon tegenover het ontwikkelgebied en graag zou ik twee aanpassingen willen zien.

1. Graag had ik gezien dat het bouwvlak aangepast zou worden, zoals is aangegeven op het bijgesloten kaartje. De afstand van de nieuwe woning naar de zijdelingse perceelgrens zou groter moeten zijn, dan de beoogde 3 meter punt 2.2. Er komt rechts van de uitrit één vrijstaande woning. Binnen dit gebied is het logisch om de nieuwe woning in het midden van het gebied (rechts van de uitrit) te plaatsen, dus met een grotere afstand naar de zijdelingse perceelgrens. Het bestemmingsplan geeft nu meer mogelijkheden dan dat in het bijgevoegde kaartje is aangegeven.
2. Het maaiveld van het perceel aan de overkant van onze woning ligt hoger dan de overige percelen in het gebied links van de inrit. Daar ons huis, het huis van onze burens en het huis naast het nieuwe perceel bestaat uit 1 bouwlaag, zou het beter zijn voor het zicht, dat dit huis ongeveer dezelfde bouwhoogte zou hebben als deze huizen, dus niet de maximale bouwhoogte van 8,5 meter zoals vermeldt in punt 2.2 beoogde situatie. Dit maaiveld ligt hoger, dus deze woning zal bij een hoogte van 8,5 meter niet minder hoog tonen.

Tevens maak ik de opmerking dat in de toelichting van het bestemmingsplan, de afstand van de woningen tot aan de kant van de weg minimaal 11 meter dient te bedragen. In de planregels staat echter 10 meter opgenomen. Alhoewel het bouwvlak in de verbeelding ook op 11 meter van de weg is gelegen, is de vraag om ook 11 meter in de planregels op te nemen.

Graag ontvang ik van u een schriftelijke bevestiging van mijn tijdig ingediende zienswijze en word ik op de hoogte gehouden van de behandeling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. In afwachting van uw reactie op mijn zienswijze, verblijf ik.





Schetsontwerp plangebied met impressie invulling woningen (AGEL Adviseurs)

De woningen hebben een maximale goothoogte van 5,5 m en een maximale bouwhoogte van 8,5 m. Als gevolg van het hoogteverschil ter plaatse, tonen de woningen minder hoog dan deze in werkelijkheid zijn.

Door middel van een bouwvlak op de verbeelding is de situering van de woningen vastgelegd. Door de sanering van de bestaande agrarische bedrijfsopstallen en de afronding van het woonlint aan de Welbergsedijk, resulteert voorliggend plan in een kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied en haar omgeving.

