

Gemeente Steenbergen
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN NB

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

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

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Zuidzeedijk 19a'

Datum

21 maart 2018

Ons kenmerk

C2223795/4334655

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

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

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Zuidzeedijk 19a' ligt tot en met 25 april 2018 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit wijzigingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in de bestemmingswijziging van het ter plaatse aanwezige agrarisch bouwvlak in de bestemming 'wonen'. Daarbij zal de woonbestemming worden verkleind naar ca. 1480-1500 m² en zal sloop van overtollige bebouwing plaatsvinden tot 200 m². Dit houdt in dat ca 420 m² wordt gesloopt. Daartoe is een voorwaardelijke verplichting in de voorschriften opgenomen.

Vooroverleg

Het vooroverleg is gevoerd middels het inventarisatieformulier.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

De omschakeling als zodanig geeft geen aanleiding tot opmerkingen. Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij echter van mening dat het plan nog niet in overeenstemming is met de Vr.

Datum

21 maart 2018

Ons kenmerk

C2223795/4334655

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Met de bestemmingswijziging dient gelijktijdig te worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 3.2 Vr. Deze dient ook te worden geborgd. Wij constateren dat op basis van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering voor de regio West-Brabant de voorgestane ontwikkeling niet terecht onder categorie 1 is gebracht (géén verdere kwaliteitsverbetering noodzakelijk). In voorliggend geval is duidelijk sprake van een zogenaamde categorie 2 ontwikkeling (landschappelijke inpassing) omdat het agrarisch bouwvlak een oppervlakte heeft van minder dan 1 ha. In die zin is het plan niet in overeenstemming met de Vr. Wij verzoeken u dan ook om zorg te dragen voor een landschappelijk inpassingsplan, hiervoor een aanduiding groen-landschappelijke inpassing op de verbeelding op te nemen en de inrichting ook juridisch te koppelen aan het wijzigingsplan. Daarbij merken wij op dat niet alleen de bestaande inpassing daaronder kan vallen, maar dat er ook fysiek een aanvulling op de bestaande inpassing dient plaats te vinden. Zo biedt de oostkant van het perceel de nodige mogelijkheden om de inpassing aan te vullen, dan wel te versterken.

Planregels

Wij constateren dat de sloopverplichting is toegevoegd in artikel 16.5.1, maar dat deze niet juist is geredigeerd. De voorwaardelijke gebruiksbepaling is namelijk gekoppeld aan het gebruik van de overige 'zone- voorwaardelijke verplichting', terwijl dit de woonbestemming moet zijn. Wij verzoeken u dit gebrek bij de vaststelling te herstellen. Verder verzoeken wij u in het licht van het vorenstaande ook de nog te realiseren kwaliteitsverbetering als voorwaardelijke gebruiksbepaling in de voorschriften op te nemen (en dus ook te koppelen aan het gebruik van de woonbestemming).

Conclusie

Wij achten het wijzigingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten niet in overeenstemming met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen. Alvorens tot vaststelling van het plan over te gaan, verzoeken wij u voormelde aanpassingen ambtelijk met ons af te stemmen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn.
Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Datum

21 maart 2018

Ons kenmerk

C2223795/4334655

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,
afdelingshoofd

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.