

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

“Kom Steenbergen”

Nota van beantwoording zienswijzen

Projectnummer: 161555

Datum: 8 november 2018

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	ZIENSWIJZEN	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	4
2.2.1	Achterberg Retail Groep bv	4
2.2.2	Indiener 2	5
2.2.3	Gasunie Transport Services bv	6
2.2.4	Stichting Menno van Coehoorn	7
2.2.5	Retail Platform Steenbergen	7
2.2.6	Provincie Noord-Brabant	8
3	OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	9

1 INLEIDING

De gemeente Steenbergen voert voor de kom van Steenbergen een actualisatie uit van het vigerend juridisch-planologisch kader. In het kader van het planproces van deze actualisatie heeft het bestemmingsplan als ontwerp ter visie gelegen.

Het ontwerp bestemmingsplan lag overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met ingang van 21 juni 2018, gedurende zes weken ter visie. In deze periode zijn zes zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen, alsmede de gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen in onderhavige nota van beantwoording.

Naast de beantwoording van de zienswijzen is in het ontwerp bestemmingsplan geconstateerd dat ambtshalve enkele wijzigingen wenselijk zijn. Met deze nota wordt tevens inzichtelijk gemaakt welke wijzigingen zijn doorgevoerd.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 INLEIDING

In de navolgende paragraaf zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan.

2.2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.2.1 Achterberg Retail Groep bv, vertegenwoordigd door Dentons Boekel nv, ontvangen d.d. 25 juli 2018 en aanvulling ontvangen d.d. 1 augustus 2018

Samenvatting

1. De indiener stelt (ook in de aanvulling) dat het bestemmingsplan met de bestemming 'Bedrijf' het vestigen van supermarkten rechtstreeks mogelijk maakt.
2. De indiener vindt het niet acceptabel dat in de bestemming 'Detailhandel' het vestigen van supermarkten binnen de bestemming vrij is toegelaten. De formulering van artikel 8.1. sub b. geeft aan dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' enkel een supermarkt is toegestaan en dus geen andere vorm van detailhandel. Uit de toelichting blijkt dat het de bedoeling is om supermarkten enkel toe te staan daar waar deze aanduiding is gegeven.
3. De indiener vindt het niet acceptabel dat de parkeerregeling alleen geldt bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Het veranderen naar een gebruik met een hogere parkeernorm leidt niet tot een hogere parkeernorm.
4. De indiener geeft in de aanvulling aan dat een concurrerende supermarkt niet beperkt is tot het huidige gebruik. Hierdoor kan dit bedrijf rechtstreeks uitbreiden. De ruimtelijke gevolgen zijn daarvan niet onderzocht.
5. De indiener geeft in de aanvulling verder aan dat binnen de bestemming 'Groen' parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Het ontbreekt aan zorgvuldige voorbereiding en motivering hiervan.

Reactie gemeente

1. De zienswijze is ongegrond. Supermarkten zijn alleen toegestaan op de specifiek aangeduide locaties. Binnen de systematiek van het bestemmingsplan is het gestelde niet mogelijk, maar voor alle duidelijkheid wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten aangepast.

2. De zienswijze is gegrond. De formulering van artikel 8.1 wordt aangepast. Supermarkten zijn alleen toegestaan op de specifiek aangeduide locaties.
3. De zienswijze is ongegrond. Het veranderen van het gebruik kan zonder dat er sprake is van het uitoefenen van een bevoegdheid. De parkeernorm mag niet afhankelijk worden gemaakt van het veranderen van het gebruik. Zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2018:1578).
4. De zienswijze is gegrond. In het verleden was de gehele locatie als supermarkt in gebruik geweest, maar sinds lange tijd wordt slechts een deel van de locatie als supermarkt gebruikt. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan worden alle betrokken belangen weer afgewogen, waarbij wordt gezien in hoeverre het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke gevolgen van het handhaven van de betreffende aanduiding in dezelfde omvang zijn niet onderzocht, omdat er geen concreet initiatief is ter uitbreiding van de huidige omvang van de supermarkt. Om die reden wordt de aanduiding supermarkt op de verbeelding conform huidig gebruik bestemd.
5. De zienswijze is ongegrond. De mogelijkheden zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. De openbare ruimte (groen-, verkeers- en verblijfsgebied) heeft een ruime bestemming, waarmee optimale mogelijkheden worden geboden voor eventuele herinrichting van de openbare ruimte, gericht op verbetering van de verkeersveiligheid en het verblijfsklimaat. Hiermee kan de nodige flexibiliteit gecreëerd worden om het gebruik en de invulling van de openbare ruimte in de toekomst eventueel aan te passen. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat het plangebied overwegend een verblijfsgebied is met een snelheidsregime van 30 km/u.

Gevolg vast te stellen bestemmingsplan

De Staat van bedrijfsactiviteiten, behorende bij de regels van het bestemmingsplan, wordt gewijzigd. Artikel 8.1 wordt gewijzigd: supermarkten en volumineuze detailhandel worden uitgesloten behoudens ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. De verbeelding ter plaatse van de supermarkt aan de Westdam wordt gewijzigd: de aanduiding supermarkt wordt conform huidig gebruik bestemd.

2.2.2 Indiener 2, ontvangen d.d. 27 juli 2018

Samenvatting

1. Indiener 2 wenst de gronden met het kadastraal perceel sectie W., nr. 3.705, te gebruiken als particuliere tuin. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd tot 'Maatschappelijk' met als aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondeninstructieterrein' overeenkomstig het thans vigerende bestemmingsplan. De wijziging van het gebruik is door het college van burgemeester en wethouders als een positief standpunt ingenomen (brief verzonden d.d. 20 januari 2016 en als bijlage bij de zienswijze gevoegd). In het ontwerp bestemmingsplan is de wijziging echter niet doorgevoerd.

Reactie gemeente

De zienswijze is gegrond. Hetgeen is opgenomen in de brief van 20 januari 2016, wordt in het bestemmingsplan verwerkt. Het gebruik van de gronden als particuliere tuin heeft een

minder zware belasting op de (leef)omgeving dan het gebruik als hondeninstructieterrein ten aanzien van hinder, geluid en verkeersaantrekkende werking.

Gevolg vast te stellen bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel sectie W., nr. 3.705 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – hondeninstructieterrein' gewijzigd in de aanduiding 'tuin'. De gronden zijn daardoor toegestaan voor particulier gebruik.

2.2.3 Gasunie Transport Services bv, ontvangen d.d. 27 juli 2018

Samenvatting

1. De indiener verzoekt om een aantal bouwvlakken binnen diverse bestemmingen zo aan te passen dat deze buiten de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' komen te liggen. Hiervoor zijn afbeeldingen aangeleverd.
2. De indiener verzoekt om de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op te laten houden op het punt waar deze onder het hekwerk doorgaat wat om het gasontvangststation staat.
3. De indiener verzoekt om een naamswijziging van de bestemming 'Bedrijf – Gasontvangststation' naar 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation'. De indiener heeft een voorkeursregeling bijgevoegd.
4. De indiener verzoekt om artikel 21.3 aan te vullen met de eis dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten. De huidige formulering van artikel 21 is in strijd met artikel 14 lid 3 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
5. De indiener verzoekt om aan artikel 21.5.1 uit te breiden met de werkzaamheid 'het rooien van diepwortelenden beplantingen en bomen'.

Reactie gemeente

1. De zienswijze is ongegrond. Door het opnemen van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' wordt de bescherming van de leiding afdoende gewaarborgd en is er geen noodzaak om de bouwvlakken aan te passen.
2. De zienswijze is gegrond. De bestemming 'Leiding – Gas' zal daar waar de as van de leiding raakt aan de bestemming 'Bedrijf – Gasontvangststation' beëindigd worden.
3. De zienswijze is gegrond. De bestemmingsnaam zal overeenkomstig het verzoek gewijzigd worden.
4. De zienswijze is gegrond. Het artikel zal overeenkomstig het verzoek gewijzigd worden.
5. De zienswijze is gegrond. Het artikel zal overeenkomstig het verzoek gewijzigd worden.

Gevolg vast te stellen bestemmingsplan

De bestemming 'Leiding – Gas' zal beëindigd worden daar waar deze raakt aan de bestemming 'Bedrijf – Gasontvangststation'. De bestemming 'Bedrijf – Gasontvangststation' zal gewijzigd worden in 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation'. Artikel 21.3 wordt gewijzigd door het opnemen van de bepaling 'het geen kwetsbaar object betreft'. Artikel 21.5.1 wordt gewijzigd door het opnemen van het omgevingsvergunningsplichtig werk 'het rooien van diepwortelenden beplantingen en bomen'.

2.2.4 Stichting Menno van Coehoorn, ontvangen d.d. 31 juli 2018

Samenvatting

1. De indiener meldt dat een gedeelte van de vestingwerken ten onrechte geen dubbelbestemming 'Waarde – Vestingwerken' hebben gekregen.
2. De indiener acht artikel 25 (Waarde – Vestingwerken) onvolledig door het ontbreken van een verbod om te bouwen.
3. De indiener verzoekt om de omgevingsvergunningsplicht in de dubbelbestemming 'Waarde – Vestingwerken' uit te breiden. Artikel 25.2 bevat enkel een verbod op het slopen van vestingwerken. Er zijn echter ook andere werkzaamheden die schade kunnen aanrichten aan de vestingwerken.

Reactie gemeente

1. De zienswijze is gegrond. De dubbelbestemming zal overeenkomstig de zienswijze worden opgenomen.
2. De zienswijze is gegrond. De dubbelbestemming zal gewijzigd worden, zodat een bouwverbod wordt opgenomen met een afwijkingsbevoegdheid om bouwwerken pas na afweging mogelijk te maken. Bouwen is alleen toegestaan, indien de cultuurhistorische belangen niet worden geschaad.
3. De zienswijze is gegrond. Een omgevingsvergunning binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is alleen gericht op de bescherming van de landschapswaarden. Een omgevingsvergunning voor het verrichten van werkzaamheden zal daarom worden opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Vestingwerken'.

Gevolg vast te stellen bestemmingsplan

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Vestingwerken' zal een bouwverbod opgenomen worden met een afwijkingsbevoegdheid om volgens de onderliggende bestemming te mogen bouwen. Een omgevingsvergunningsplicht ter bescherming van de cultuurhistorische waarden zal, naast sloopwerkzaamheden, worden uitgebreid met andere werken en werkzaamheden.

2.2.5 Retail Platform Steenberg, ontvangen d.d. 1 augustus 2018

Samenvatting

1. De indiener is van mening dat het bestemmingsplan met de bestemming 'Bedrijf' het vestigen van supermarkten rechtstreeks mogelijk maakt. De indiener is van mening dat de supermarkten uitdrukkelijk in of nabij het centrum gevestigd zijn. Dit is van belang voor het vasthouden van de koopstromen en het stimuleren van combinatiebezoek.

Reactie gemeente

1. De zienswijze is ongegrond. Supermarkten zijn alleen toegestaan op de specifiek aangeduide locaties. Binnen de systematiek van het bestemmingsplan is het gestelde niet mogelijk, maar voor alle duidelijkheid wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten aangepast.

Gevolg vast te stellen bestemmingsplan

De Staat van bedrijfsactiviteiten, behorende bij de regels van het bestemmingsplan, wordt gewijzigd.

2.2.6 Provincie Noord-Brabant d.d. 16 juli 2018

Samenvatting

1. In het vooroverleg heeft de provincie verzocht om een regeling op te nemen die de cultuurhistorisch waardevolle vestingwerken voorziet van een bescherming tegen bouwen. Er is enkel een sloopverbod opgenomen. Verder is ten opzichte van het vooroverleg bestemmingsplan artikel 26.2 geschrapt. Hiermee is het plan in strijd met artikel 3.1 Vr.

Reactie gemeente

1. De zienswijze is gegrond. Ten behoeve van de bescherming van de vestingwerken wordt in de dubbelbestemming een bouwverbod opgenomen alsmede een uitbreiding van de omgevingsvergunningsplicht voor werken en werkzaamheden.

Gevolg vast te stellen bestemmingsplan

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Vestingwerken' zal een bouwverbod opgenomen worden met een afwijkingsbevoegdheid om volgens de onderliggende bestemming te mogen bouwen. Een omgevingsvergunningsplicht ter bescherming van de cultuurhistorische waarden zal, naast sloopwerkzaamheden, worden uitgebreid met andere werken en werkzaamheden.

3 OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Verbeelding

1. Westdam 81. De aanduiding 'wonen' ontbreekt ten behoeve van de bestaande bovenwoningen.
2. Lindenburghlaan 1. De aanduiding 'wonen' ontbreekt ten behoeve van de bestaande bovenwoningen.
3. Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van centrum – hoofdoriëntatie' binnen de bestemming 'Centrum -1'.
4. Bij de Pompstraat is gebleken dat de verkeerde goot- en bouwhoogte is opgenomen. Dit is hersteld naar deels 4 meter goot- en bouwhoogte en deels 8 meter goot- en bouwhoogte.
5. Aanpassing van de begrenzing van de bestemming 'Overig – Jachthaven'. Tevens is de aanduiding 'woonschepenligplaats' aangepast. De bestemming en aanduiding komen nu overeen met de legale en vergunde situatie.
6. De gebiedsaanduiding 'Historische stedenbouw' is vergroot waarmee deze waarde beter recht doet aan de feitelijke historische structuur.
7. Hoek Ruitersstallen-Vleeshouwerstraat, het hoekpand was niet voorzien van de aanduiding 'maatschappelijk'.
8. De bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Westlandse Langenweg was niet voorzien van een bouwvlak. Deze omissie is hersteld.
9. Diverse tekentechnische correcties.

Regels

10. Artikel 1 begrip 'wonen' toegevoegd.
11. In artikel 4.2.2 sub a, artikel 8.2.2 sub a, artikel 10.2.2 sub a, artikel 11.2.2 sub a, artikel 12.2.2 sub a, na hoofdgebouwen wordt opgenomen 'en bijbehorende bouwwerken'. Hiermee wordt voorkomen dat buiten het bouwvlak bouwwerken opgericht kunnen worden.
12. Aan artikel 6.1 is een nieuw sublid toegevoegd die aangeeft dat oriëntatie en de hoofdingang van de bebouwing georiënteerd moet zijn op de grens van het bestemmingsvlak. Deze regel is niet overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
13. Artikel 6.2.3 sub b, artikel 7.3.1. sub b, artikel 10.2.3 sub b, artikel 14.2.3 sub b worden verwijderd. Afzuiginstallaties hoeven niet in het bestemmingsplan geregeld te worden.
14. Artikel 9.2.1 sub b de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bij de kinderboerderij wordt opgehoogd van 3 naar 5 meter.
15. Artikel 12.1 toegevoegd is sub g waarmee ter plaatse van de aanduiding 'evenement' het houden van evenementen is toegestaan, conform bestaand gebruik.
16. In artikel 14.2.2 sub a, artikel 15.2.2 sub a wordt na gebouwen opgenomen 'en bijbehorende bouwwerken'. Hiermee wordt voorkomen dat buiten het bouwvlak bouwwerken opgericht kunnen worden.
17. In artikel 18.1 wordt het lid sub g geschrapt. Langzaamverkeersverbindingen zijn niet apart aangeduid in het bestemmingsplan.
18. In artikel 18.1 wordt het lid sub h geschrapt. Deze voorziening is geregeld in de bestemming 'Overig - Jachthaven'.

19. In artikel 20.2.3 sub b wordt de zinsnede 'voor zover gebouwd buiten het bouwvlak' geschrapt. Binnen deze bestemming komen geen bouwvlakken voor.
20. In artikel 21.5.1 sub c, artikel 22.4.1 sub c, artikel 23.4.1 sub c, artikel 26.4.1 wordt na 'aanbrengen' de zinsnede 'en/of rooien' toegevoegd. Het verwijderen van diepwortelende beplantingen en/of bomen kunnen ook in potentie schade tot gevolg hebben van de leiding.
21. Bij de maatschappelijke bestemming aan de Krommeweg is de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen.
22. Het recreatieve bestemmingsvlak aan de Wipstraat is niet voorzien van een bouwvlak. Deze omissie is hersteld.
23. Het Waterschap Brabantse Delta wil in de zuidelijkste punt van het plangebied binnen de bestemming 'Agrarisch met waarde – Landschapswaarden' een bestaande B-watersloot omzetten naar een A-watersloot. Hiermee wordt de waterafvoercapaciteit verhoogd. De gronden worden voorzien van de aanduiding 'water'.
24. Diverse kleine correctieve aanpassingen in het kader van het afstemmen regels en verbeelding.