



gemeente Steenbergen



GEMEENTE STEENBERGEN NOTA VAN INSPRAAKREACTIES

BESTEMMINGSPLAN WELBERGSEDIJK 51

INLEIDING

Het voorontwerp 'Welbergsedijk 51' is op 12 juni 2019 tijdens een inloopavond gepresenteerd. Voor deze inloopavond zijn de omwonenden, de dorpsraad en de gemeente uitgenodigd. Daarnaast is de inloopavond in de Steenbergse Courant van 7 juni 2019 en via social media aangekondigd.

Voorafgaand zijn omwonenden via een brief van de initiatiefnemers geïnformeerd dat B&W medewerking verlenen aan het opstarten van een planologische procedure tot het opheffen van het agrarisch bouwblok en daarmee de sloop van de aanwezige bedrijfsopstallen en realisering van 7 nieuw woningen.

De inloopavond werd met ongeveer 80 bezoekers goed bezocht. De opbrengst van de avond is dat 5 reactieformulieren zijn ingediend en 3 reactieformulieren zijn nagezonden. Enkele omwonenden konden niet op de inloopavond aanwezig zijn. Zij zijn later op het gemeentehuis persoonlijk geïnformeerd.

In deze nota worden alle reacties per onderwerp gebundeld, samengevat en vervolgens beantwoord, waarbij de gevolgen voor het in procedure te brengen ontwerp bestemmingsplan kenbaar is gemaakt. Alle indieners van een reactieformulier hebben een terugkoppeling gekregen.

REACTIES

In de navolgende paragraaf zijn de ingediende reacties gebundeld, samengevat en vervolgens beantwoord, waarbij de gevolgen voor het in procedure te brengen ontwerp bestemmingsplan kenbaar is gemaakt. Hoewel samengevat, zijn de reacties in volle omvang beoordeeld en gewogen.

Samenvatting van de reacties

- *Verkeer*

De Welbergsedijk is ter hoogte van het plangebied een smalle bochtige dijkweg met diverse onoverzichtelijke kruisingen, waar 50km/uur mag worden gereden. De weggebruikers bestaat uit voetgangers, fietsers, auto's, vrachtwagen en landbouwvoertuigen.

Gelet hierop wordt de aanleg van een in/uitrit van de nieuwe woningen op de Welbergsedijk als niet gewenst geacht. Verzocht wordt om gebruik te maken van de bestaande in/uitrit naar de Welbergsedijk 51.

Daarnaast wordt verzocht om de onoverzichtelijke kruispunten aan te pakken. Het gaat hierbij met name om de kruising Welbergsedijk en Oud Kromwielswegje, ook gezien in samenhang met de onverharde afslag naar de honden-, en paardenclub.

- *Hoogte*

De woningen aan de Welbergsedijk bestaan uit een laag en een kap. Gevraagd wordt om de maximale hoogte van de nieuwe woningen te verlagen van 9,5 meter naar 7 meter.

- *Afstand*

De afstand van de nieuwe woningen naar de weg bedraagt 10 meter en die afstand wordt als te gering ervaren. De reden waarom de afstand te gering is, is niet nader onderbouwd.

Informeel overleg na reacties

Naar aanleiding van bovenstaande reacties op het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente de initiatiefnemer geadviseerd om met de direct omwonenden een keukentafelgesprek aan te gaan met als doel de mogelijkheden te verkennen en er samen uit te komen.

Het gesprek heeft op 8 november 2019 plaatsgevonden op de locatie de Welbergsedijk 51 in Steenberg. Voor het keukentafelgesprek waren op één na alle direct omwonenden aanwezig. De bedenkingen zijn uitgesproken en de volgende afspraken tussen de initiatiefnemer en de omwonenden zijn gemaakt.

- *Verkeer*
De woningen worden via de bestaande inritten middels een parallelweg ontsloten.
- *Hoogte*
De nokhoogte van de geplande nieuw woningen bedraagt maximaal 8,5 meter.
- *Afstand*
De afstand van de woningen tot de Welbergsedijk bedraagt minimaal 10 meter.

Reactie van de gemeente

- *Verkeer*
De gemeente constateert dat een groot deel van het aspect verkeersveiligheid los staat van de planontwikkeling, aangezien die nu al spelen. Bedoeld wordt de smalle gecurvde dijkweg met diverse onoverzichtelijke kruisingen, waar de maximale snelheid van 50km/uur geldt. Vastgesteld wordt dat de breedte en de curving van de dijkweg een gegeven is: daar zal niets aan worden veranderd.

Waar de gemeente zich voor gaat inzetten is om de maximale snelheid op de Welbergsedijk te verlagen en daarnaast de kruising ter hoogte van het Oud Kromwielswegje te verbeteren, voor zover mogelijk. Onderkend wordt dat de verkeerssituatie ter plaatse voor verbetering vatbaar is, maar zoals aangegeven staat dit los van de planontwikkeling en daarmee los van het planologisch proces.

Wat wel samenhangt met de planontwikkeling zijn de reacties om geen aparte in/uitrit bij de nieuwe woningen te realiseren, die op de Welbergsedijk uitkomt. De gemeente neemt het gezamenlijk voorstel over. Dat houdt in dat de ontsluiting van de nieuwe woningen via een parrallelweg naast de Welbergsedijk van de nieuwe woningen zal zijn, gebruik makend van de bestaande in/uitritten.

- *Hoogte*
Voor alle woningen in het buitengebied van de gemeente Steenberg, zo ook voor alle woningen aan de Welbergsedijk, gelden dezelfde ouwmogelijkheden, namelijk een woning met een bouwhoogte van maximaal 9,5 meter. Om die reden is het logiosch en consequent om dezelfde bouwhoogte op deze locatie toe te passen.

De initiatiefnemers en de omwonenden hebben echter in 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 neemt de gemeente dit voorstel over.

- *Afstand*

De afstand van de meeste woningen aan de Welbergsedijk zijn op korte afstand van de weg gepostioneerd. Bij dit straatbeeld zou het in stedenbouwkundig opzicht passend zijn om de nieuwe woningen ook op korte afstand te positioneren.

Gelet hierop is het hanteren van een minimale afstand van 10 meter juist niet conform het straatbeeld. In onze afweging zijn vanwege de belangen van omwonenden een grotere afstand gehanteerd dan het straatbeeld. De afstand van 10 meter vanaf de weg beschouwen wij als niet gering. In het (later geformuleerde) gezamenlijk voorstel is dezelfde afstand van 10 meter aangehouden.

VERSLAG

Keukentafelgesprek op 8-11-2019 bij de Gebr. Jacobs over de ingediende bezwaren tegen de geplande nieuwe woningen aan de Welbergsedijk 51 te Steenberg. Aanvang 20.00 uur.

Alle direct omwonenden zijn schriftelijk uitgenodigd voor deelname aan het overleg. Voor de aanwezigen wordt verwezen naar de bijgevoegde presentielijst.

Jan Huiszoon, adviseur van de Gebr. Jacobs, opent het overleg en heet de aanwezigen van harte welkom. Van de gemeente Steenberg weten wij dat er bezwaren zijn binnen gekomen tegen de woningbouwplannen. Jammer genoeg mochten wij niet weten wie dat zijn en ook niet welke bezwaren er leven.

Mede op advies van de gemeente Steenberg hebben wij dit overleg georganiseerd en zijn de direct omwonenden uitgenodigd. De bedoeling is om de levende bezwaren te bespreken en na te gaan of er oplossingen mogelijk zijn om hieraan tegemoet te komen.

Alhoewel niet iedereen blij is met de woningbouwplannen gunnen alle bezwaarmakers de Gebr. Jacobs wel de realisatie en zijn zij er niet op uit te proberen de plannen tegen te houden.

De heer ■ overhandigt de heer Huiszoon de e-mail gericht aan de heer Mailoa van de gemeente Steenberg van 25 juni 2019 met de bezwaren die bij de buurtbewoners leven onder de mondelinge aanvulling gegeven op de voorlichtingsavond, dat autolichten vanuit de geplande uitritten de ruiten van een aantal woningen beschijnen.

De heer ■ overhandigt de heer Huiszoon het oorspronkelijke verkavelingsplan met daarop ingetekend een parallelweg. Dit plan komt tegemoet aan de bezwaren en heeft de goedkeuring van alle bezwaarmakers.

Volgens bezwaarmakers verbetert dit de veiligheid voor o.a. fietsers, gaan de bezoekers van de nieuwe woningen niet langs de Welbergsedijk parkeren en heft bovendien het bezwaar op van de autolichten omdat het huidige, veel lagergelegen maaiveld niet of weinig wordt opgehoogd en geen oplopende uitritten de ruiten van de tegenoverliggende woningen kunnen beschijnen.

De afstand van de woningen tot de Welbergsedijk dient minimaal 10 meter vanaf buitenkant goot te zijn.

Daarnaast is er een bezwaar tegen de maximale nokhoogte van 9,5 meter van de geplande woningen. Afgesproken wordt dat een maximale nokhoogte van 8,5 meter acceptabel is mede doordat het huidige maaiveld aanzienlijk lager is dan de hoogte van de Welbergsedijk. De heer Huiszoon begrijpt de bezwaren en zegt toe de parallelweg en de maximale nokhoogte van de woningen in de plannen aan te passen.

Deze rapportage, de presentielijst en jullie plan met parallelweg wordt op hun verzoek naar de gemeente Steenbergen gestuurd, alsmede naar onze adviseur AGEL voor de uitvoering van de afgesproken planaanpassingen. Hij wijst erop dat de gemeente Steenbergen uiteindelijk de beslissingen neemt.

Tot slot worden alle aanwezigen bedankt voor hun aanwezigheid, hun zienswijze en de oplossingen, die de bezwaren hebben opgeheven.

Rapporteur,
Jan Huiszoon

[NB: Vanwege privacyregelgeving is de presentielijst niet bijgevoegd.]