



Raadsvergadering
31 januari 2019

Agendanummer

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Hof van Engelbrecht'

Steenbergen; 29 januari 2019

Aan de raad,

1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft een bloembollenbedrijf aan de Eerste Boutweg in Kruisland gehad. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en de wens is om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Met uitzondering van de huidige bedrijfswoning wordt alles gesloopt. Het woningbouwprogramma uit twee vrijstaande woningen, 6 levensloop-bestendige woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een particuliere vrijstaande woning.

2. Achtergrond

Het bloembollenbedrijf is in 1942 opgericht. De locatie aan de Eerste Boutweg in Kruisland was toen een vrijliggend perceel in het buitengebied zonder woningen in de omgeving. Vanaf de jaren zeventig zijn er woningen om de bedrijfslocatie heen gebouwd. In 2008 is de keuze gemaakt om met de buitenteelt te stoppen. Wel bleven er voor derden agrarisch gerelateerde activiteiten. In de loop van de jaren werd dit minder en werd koeling en opslag de belangrijkste activiteit.

3. Overwegingen

De gemeente heeft de wettelijke zorg voor een duurzame verstedelijking van de kernen, dat wil onder meer zeggen het inzetten op transformatie van bedrijfslocaties in stedelijke gebieden naar passende vervolgfuncties. De omzetting van de bedrijfslocatie in kwestie naar een woningbouwlocatie sluit naadloos aan op het uitgangspunt van een optimale en effectieve benutting van ruimte in de kernen.

Rondom het projectgebied zijn woningen gelegen, waarvan de achtertuinen grenzen aan de bedrijfsbebouwing. Gelet op het woongebied is het continueren van de agrarische activiteiten of de wijziging naar een andere bedrijfsactiviteit niet passend. De functie wonen is de meest geschikte vervolgfunctie in deze situatie. Voor de locatie is gekozen voor passende woningbouw: in het hof één bouwlaag met kap en aan de Eerste Boutweg twee bouwlagen met kap.

Omwonenden en belangstellenden zijn tijdens een inloopavond op 18 juli 2018 over de plannen geïnformeerd en konden vragen stellen en/of een reactie indienen. De opkomst is met 80 personen hoog, de sfeer was goed en de reacties waren positief. In totaal zijn er zeven reacties ingediend. De indieners van de reacties hebben een terugkoppeling gehad van de antwoorden op de reacties. Zie bijlage 4 van het bestemmingsplan voor de specifieke beantwoording.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken openbaar ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging konden bij uw raad zienswijzen worden ingediend. Er zijn twee

Ter inzage ligt:

zienswijzen ingediend: één van het waterschap en één van een omwonende, die dit op 10 januari 2019 heeft ingetrokken. De samenvatting en beantwoording van de zienswijze, alsmede de gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen in de nota van zienswijzen.

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplannen zijn enkele ondergeschikte wijzigingen aangebracht. De hoofdopzet is ongewijzigd, maar voor een goede positionering van de woningen aan de Eerste Boutweg is het bouwblok, waarbinnen de vrijstaande woningen dienen worden gesitueerd, iets aangepast. In het hof zijn de voortuinen iets aangepast. In de nota van beantwoording van zienswijzen zijn de verschillen verbeeld en beschreven.

4. Middelen

Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer en zijn middels overeenkomsten verzekerd.

5. Risico's

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door de indiener van de zienswijzen. Anderen kunnen ook beroep aantekenen, maar dan alleen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

6. Communicatie/Aanpak

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal het raadsbesluit via diverse media op de door de wet voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt. Tevens wordt de indiener van de zienswijze per brief geïnformeerd over het raadsbesluit en de mogelijkheden om beroep in te dienen.

7. Voorstel

1. de zienswijze van Waterschap Brabantse Delta voor kennisgeving aan te nemen;
2. het bestemmingsplan 'Hof van Engelbrecht' (NL.IMRO.0851.klBPhofengelbrecht-v001) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijbehorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en nota van beantwoording zienswijzen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenberghe,
de secretaris,

de burgemeester,



M.J.P. de Jongh, RA



R.P. van den Belt, MBA