



Raadsvergadering
19 april 2018

Agendanummer

Onderwerp
Bestemmingsplan 'De Olmentuin'

Steenbergen; 27 februari 2018

Aan de Raad,

1. Inleiding

Aan de Olmendreef 8 in Steenberg is een taxibedrijf gevestigd. Het taxibedrijf heeft het voornemen om naar een andere locatie in Steenberg te verhuizen. Op de vrijkomende locatie en de gronden ten zuiden daarvan ontstaat hierdoor ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. Het gaat om 34 nieuwe woningen en de omzetting van 1 bedrijfswoning. Onderdeel van het plan is de omzetting van de bestaande bedrijfswoning aan de Olmendreef 6 naar een burgerwoning. De toekomstige woonbuurt is gelegen aan de rand van Steenberg. Het gebied grenst aan agrarische gronden en bestaande woningen die gericht zijn op respectievelijk de Olmendreef en de Franseweg.

2. Achtergrond

De herontwikkeling van de villalocatie aan de Westdam vloeit voort uit het op 17 december 2013 ondertekende 'Afsprakenkader Villa Moors'. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is afgesproken dat er een inspanningsverplichting geldt voor de gemeente voor onder meer de herontwikkeling van de gronden aan de Olmendreef naar 34 woningen of appartementen, nadat de niet-monumentale opstallen bij de villa zijn gesloopt, de villa is gerestaureerd en als monument is aangewezen. Aan dit punt is voldaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken, waarbij een goede ruimtelijke ordening voor de betreffende locatie het uitgangspunt is.

3. Overwegingen

De initiatiefnemer is voornemens om 34 woningen te realiseren in de vorm van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen resulterend in een duurzame woonomgeving. De woningen zijn bijna allemaal gesitueerd rondom een centrale gemeenschappelijke kas en tuin, waarbij de voortuinen het verlengstuk van de gemeenschappelijke tuin vormen. De overgang naar het buitengebied wordt gevormd door landschappelijk ingerichte groenstroken. Het groenplan is geborgd in het bestemmingsplan en de realisatie van de duurzame woningen zijn geborgd in een overeenkomst, waar onder meer een boetebeding van €100.000,- is opgenomen.

Inspraak

De omwonenden en potentiële nieuwe bewoners van De Olmentuin zijn via een inloopavond over de ontwikkelingen geïnformeerd. Wat het ontwerp bestemmingsplan betreft, heeft op de door de wet voorgeschreven wijze een openbare kennisgeving plaatsgevonden van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis en was tevens op de website www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar. Binnen de wettelijke termijn zijn 22 zienswijzen ontvangen. In de nota van zienswijzen is elke zienswijze puntsgewijs beoordeeld.

Uitzicht

Bij elke ontwikkeling is er vaak een bepaalde mate van weerstand. In dit geval is het plan voor een duurzame en ruim opgezette woonwijk niet het probleem, maar de locatie van de wijk. Omwonenden wensen in essentie het huidige vrije uitzicht te behouden. De woningen hebben met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter gangbare hoogtematen. Op basis van vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Daarnaast is de vrees dat de waarde van de woningen zal dalen als gevolg van de nieuwe woonwijk. Hiervoor kan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade worden ingediend, die onafhankelijk wordt beoordeeld door een adviescommissie.

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is aan de provincie voorgelegd om te beoordelen of het plan aan de provinciale beleidskaders voldoet. De provincie heeft aangegeven dat de grotere context ook relevant is, dat wil zeggen de koppeling met de restauratie van de villa aan de Westdam, het aanwijzen van de villa als gemeentelijk monument en de sloop van niet-monumentale opstallen. De beschrijving van de context is nagestuurd. Het voorontwerp is vervolgens door de provincie beoordeeld. Hierbij zijn enkele aandachtspunten meegegeven. Deze aandachtspunten zijn zodanig verwerkt dat de provincie geen enkele aanleiding zag om een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Beleidskaders

De provincie heeft in het "Uitwerkingsplan Landelijke Regio Halderberge en Steenbergen" (2004) aangegeven dat de gehele zuidwestrand van de kern Steenbergen 'transformatie afweegbaar' is. De Olmentuin valt hier ook binnen. Uw raad heeft vervolgens in de "Gebiedsvisie Steenbergen" (2007) hetzelfde gebied aangewezen voor toekomstig woningbouw. Dit beleid is daarna telkens bestendigd in de daaropvolgende provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten, waaronder de "Verordening Ruimte Noord-Brabant" (2012, 2014 en 2017) en de "Structuurvisie Gemeente Steenbergen" (2012). Het plan is regionaal afgestemd en voldoet aan alle beleidskaders.

4. Middelen

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

5. Risico's

De indieners van zienswijzen of hun gemachtigde kunnen bij de Raad van State beroep instellen.

6. Communicatie

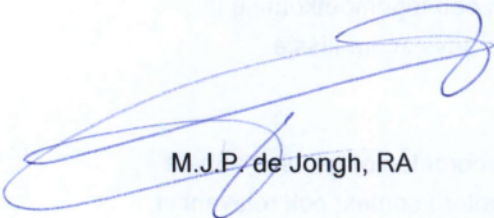
De vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal op de wet voorgeschreven wijze worden bekend gemaakt. Daarnaast zullen de indieners van zienswijzen over de genomen raadsbesluit in kennis worden gesteld.

7. Voorstel

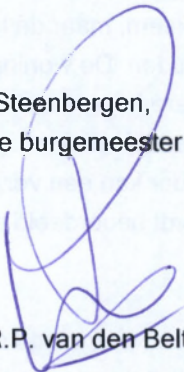
Voorgesteld wordt om de zienswijzen van de indieners ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan 'De Olmentuin' (NL.IMRO.0851.sbgBPolmentuin-v001) ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijbehorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en nota van zienswijzen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Steenberg,
de secretaris

de burgemeester



M.J.P. de Jongh, RA



R.P. van den Belt, MBA