

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

Voorontwerp-bestemmingsplan 'BP Olmentuin'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'BP Olmentuin'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet onder meer in de sanering van een kleinschalige bedrijfslocatie aan de rand van Steenbergen en de realisatie van in totaal 34 woningen op die locatie en in het aangrenzende gebied. Het gebied is ingevolge de Verordening Ruimte voornamelijk gelegen binnen 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

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.

Datum

26 september 2017

Ons kenmerk

C2213620/4256061

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

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

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijke standpunt

Regionale woningbouwafspraken (artikelen 4.3 en 8.1 Vr)

Het plan past binnen de nieuwe regionale woningbouwafspraken die momenteel in voorbereiding zijn. Wel ontbreekt de juiste motivatie hiervan in de toelichting van het vooroverlegplan. In de door u nagezonden motivatie inzake de afspraken wordt onder meer een koppeling gelegd met het binnenstedelijk gebied: "de bedrijfslocatie zelf is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Extra grond buiten de bedrijfslocatie is wenselijk om de bedrijfslocatie te saneren. Daarnaast is er een koppeling met de binnenstedelijke locatie van de Villa Moors of Villa Bax, gelegen aan de Westdam 1." Deze motivatie (zoals door u nagestuurd) zien wij ook graag terug in de plantoelichting van het bestemmingsplan. Ook een verwijzing naar de nieuwe regionale woningbouwafspraken die in de maak zijn achten wij gewenst.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr)

De voorgestane ontwikkeling dient gelijktijdig gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied, waarbij zowel de uitvoering als de instandhoudingsverplichting in het plan moeten zijn zeker gesteld. Met de uitgevoerde berekening kunnen wij instemmen. Ook een groenbestemming (geen stedelijk groen) is op zich goed, omdat het wordt gelinkt aan een landschappelijk inpassingsplan. Echter wordt thans nog een beschermingsregime gemist, waarbij bijvoorbeeld tenminste het rooien en graven uitgesloten moet worden. En er ontbreekt in dit stadium nog een deugdelijk inpassingsplan, dat als 'PM' is opgenomen. Hierdoor is thans nog onduidelijk of er voldoende kwaliteit wordt gerealiseerd ter voldoening aan de regelgeving op dit onderdeel in de Vr. Zo constateren wij bijvoorbeeld dat aan de zuidzijde is voorzien in een aarden wal, wat volgens ons geen groenvoorziening is die op grond van investering in het landschap aangelegd kan worden. Dit, omdat het geen gebiedseigen natuur- of landschappelijk element is. In het vervolg van de procedure zouden wij dan ook graag specifiek in een inrichtingsplan (met toelichting en financiële verantwoording) willen zien hoe en waar de 34.000 euro geïnvesteerd wordt. Uitgangspunt daarbij is, dat het moet bijdragen aan het landschap en de waarden en kwaliteiten die het herbergt. Desgewenst kunt u hierover vóóraf nader contact opnemen met onze buitengebied planologe, Mw. Van Lievenoogen.

Datum

26 september 2017

Ons kenmerk

C2213620/4256061

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

26 september 2017

Ons kenmerk

C2213620/4256061

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', written over a light grey rectangular background.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

College van burgemeester en wethouders van
Steenbergen
Postbus 6
4650 AA Steenbergen

Gasunie Transport Services B.V.
Postbus 181
9700 AD Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 22 55
E m.m.de.boer@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02084889
www.gasunietransportservices.com

Datum
12 september 2017

Doorkiesnummer
06-55758365

Ons kenmerk
OPW 17.3183

Uw kenmerk

Onderwerp
Reactie voorontwerpbestemmingsplan Olmentuin

Geachte heer Mailoa,

Naar aanleiding van e-mailbericht van 21 augustus 2017 waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, heeft toegezonden, hebben wij het plan beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgedragen aan Gasunie Grid Services B.V. Deze reactie wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

In het plangebied ligt een gastransportleiding bij Gasunie in beheer is.

Verbeelding

Doordat het bestemmingsplan niet digitaal raadpleegbaar is, hebben wij de exacte ligging van de aardgastransportleidingen niet kunnen nagaan. Wij zullen u de digitale leidinggegevens toesturen.

Planregels

Wij verzoeken u om in artikel 7.5.2. sub d te schrappen.

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



M.M. de Boer-Paping
Adviseur Omgevingsmanagement Juridische Zaken