



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “De Olmentuin”



in steenbergen staat u sterk

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIJST VAN INDIENERS ZIENSWIJZEN	3
1.3	ONTVANKELIJKHEID	5
2	ZIENSWIJZEN	6
2.1	INLEIDING	6
2.2	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	6
3	AMBTSHALVE AANPASSINGEN	24

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Ten behoeve van het woningbouwplan “De Olmentuin” in Steenberg en is een bestemmingsplan opgesteld. In het kader van het planproces is het bestemmingsplan aangeboden aan de overleginstaties. Tevens heeft een informatieavond voor omwonenden en geïnteresseerden plaatsgevonden, waarin de plannen zijn toegelicht.

Het ontwerpbestemmingsplan “De Olmentuin” heeft vervolgens ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 22 november 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Het bestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.0851.sbgBPolmentuin-o001. Tijdens de periode van tervisielegging konden bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend.

1.2 LIJST VAN INDIENERS ZIENSWIJZEN

In de periode van tervisielegging zijn 22 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen. In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Indiener 1	4 december 2017
2	Indiener 2	7 december 2017
3	Indiener 3	18 december 2017
4	Indiener 4	20 december 2017
5	Indiener 5	21 december 2017
6	Indiener 6 (namens Fujifilm Imaging Products & Solutions B.V.)	27 december 2017
7	Indiener 7	28 december 2017
8	Indiener 8	28 december 2017
9	Indiener 9	28 december 2017
10	Indiener 10	28 december 2017
11	Indiener 11	28 december 2017
12	Indiener 12	28 december 2017
13	DAS rechtsbijstand (namens cliënten 1)	29 december 2017
14	Indiener 14	29 december 2017
15	Indiener 15	29 december 2017
16	Indiener 16	2 januari 2018
17	Indiener 17	2 januari 2018
18	Indiener 18	2 januari 2018

19	Indiener 19	2 januari 2018
20	DAS rechtsbijstand (pro forma namens cliënten 2)	2 januari 2018
21	SRK rechtsbijstand (namens cliënten 3)	2 januari 2018
22	Indiener 22	3 januari 2018

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Steenbergen.

Op de onderstaande kaart zijn, ter oriëntatie, globaal de woningen van de indieners en cliënten aangeduid ten opzichte van het plangebied. De nummers op de kaart corresponderen met de nummering van de zienswijzen.



1.3 ONTVANKELIJKHEID

Elk van de ingediende zienswijzen is ingekomen binnen de gestelde termijn en is derhalve in behandeling genomen. Zienswijzen die als bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders waren gericht, zijn op basis van de doorzendplicht ex. art. 2:3 eerste lid Awb als zienswijze doorgezonden naar de gemeenteraad.

Zienswijze 20 is als pro forma zienswijze ingediend. Binnen de daarvoor gestelde termijn van twee weken is deze (verzonden op 15 januari 2018, ontvangen op 16 januari 2018) van aanvullende gronden voorzien en derhalve tevens in behandeling genomen.

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. Eensluitende zienswijzen zijn gezamenlijk behandeld.

2.2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.2.1 Zienswijze 1

Samenvatting

Indieners dienen bezwaar in om de volgende redenen:

- 1.1 Bij aankoop van het pand 8 jaar geleden is doelbewust gekozen voor de vrijheid van uitzicht en de rustige landelijke sfeer en waren indieners niet op de hoogte van de realisatie van woningbouw op deze locatie. Het huis wordt hierdoor minder waard.
- 1.2 Het te bebouwen perceel ligt 2 meter onder de woning, waardoor tegen daken aan zal worden gekeken en verkeersoverlast ontstaat.

Reactie

- 1.1 Op basis van vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht (zie recent o.a. ABRvS 13 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3435, r.o. 10.2 en ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3498, r.o. 5.1). Voorts blijkt reeds uit het provinciale "Uitwerkingsplan Landelijke Regio Halderberge en Steenbergen" uit 2004 dat de gehele zuidwestrand van de kern Steenbergen, waaronder het plangebied, als voor 'transformatie afweegbaar' is aangeduid, hetgeen aangeeft dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Ook de "Gebiedsvisie Steenbergen" uit 2007 wijst het betreffende gebied aan voor toekomstige woningbouw. Dit beleid is vervolgens telkens overgenomen in daaropvolgende provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten, waaronder de "Verordening ruimte Noord-Brabant" uit 2014 (actualisatie 2017) en de "Structuurvisie Gemeente Steenbergen" uit 2012. Ten tijde van de aankoop van de woning was woningbouw binnen het plangebied derhalve voorzienbaar. Mochten indieners tenslotte van mening zijn dat sprake is van planschade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, dan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek bij de gemeente.
- 1.2 Aangenomen wordt dat indieners bedoelen dat het plangebied op een afstand van 2 meter van de eigen kavel is gelegen. Dit betekent echter niet dat hoofgebouwen tot op de achterste perceelsgrens worden gerealiseerd. Met betrekking tot het zicht op daken wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1. Een nieuwe woonfunctie, inclusief de daarbij behorende infrastructuur, is uitstekend verenigbaar met een bestaande woonfunctie. Een onevenredige toename van overlast door verkeer(sgeluid) aan de

achterzijde van het perceel van indieners acht de raad om die reden uitgesloten. Ook aan de voorzijde wordt geen onevenredige verkeersoverlast verwacht, gelet op het feit dat het planvoornemen slechts 146 voertuigbewegingen per etmaal extra genereert ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent gemiddeld circa 6 voertuigbewegingen per uur, met een absoluut maximum van 23 voertuigbewegingen per uur gedurende de spitsperiode. De ontsluitingsweg van de wijk wordt gerealiseerd op een afstand van minimaal 190 meter vanaf het perceel van indieners. Bovendien zal de verkeersstroom die vanuit De Olmentuin via de Olmendreef richting de Franseweg gaat zich verder splitsen in een noordelijk deel (richting het centrum) en een zuidelijk deel (richting de Rondweg-Oost). Het uiteindelijke gedeelte van de extra voertuigbewegingen dat langs het perceel van indieners voert is daarmee verwaarloosbaar klein en zal zogezegd niet leiden tot verkeersoverlast.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2.2.2 Zienswijze 2

Samenvatting

Indieners dienen bezwaar in om de volgende redenen:

- 2.1 Indieners hebben 30 jaar geleden het perceel met woning gekocht vanwege het vrije uitzicht. De sindsdien gedane investeringen in de woning worden teniet gedaan, hetgeen een reden is tot het indienen van een verzoek tot planschade.
- 2.2 De gemeente heeft in een onderhandse deal met de eigenaren van de gronden binnen het plangebied een constructie bedacht op basis waarvan e.e.a. gerealiseerd zou gaan worden. Het plangebied heeft een agrarische bestemming en geen woonbestemming. Als bewoners zijn indieners het niet eens met deze constructie en geven aan dat andere percelen met andere eigenaren zijn te benoemen waar het plan realiseerbaar is.
- 2.3 In De Olmentuin komen gemiddeld 85 mensen te wonen met circa 50 tot 70 auto's. Deze mensen en auto's produceren geluidsoverlast, hetgeen ten koste gaat van de gemoedsrust en beleving van indieners.

Reactie

- 2.1 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.1. Verder grenst het gedeelte van het plangebied waar bebouwing is toegestaan niet over de gehele breedte aan het perceel van indiener. Over een breedte van 9 meter ligt de bestemming 'Groen', via welke gronden indiener zicht blijft behouden op het buitengebied.
- 2.2 Op 17 december 2013 is tussen de gemeente Steenberg en de eigenaren van de gronden binnen het plangebied een bindend afsprakenkader ondertekend, inhoudende dat 34 bouwtitels op de locatie van het plangebied mogen worden gerealiseerd. Deze afspraak komt voort uit het openbare besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2013, dat tevens aan de raad is medegedeeld, en dat o.a. toeziet op de restauratie en aanwijzing van 'Villa Moors' als gemeentelijk monument en de verplaatsing van het taxibedrijf aan de Olmendreef naar een locatie elders. Deze ontwikkelingen leiden en hebben geleid tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De raad beschouwt dit ten volste als een transparant besluit en geen 'onderhandse deal'. Indieners zijn voorts niet concreet in het benoemen van andere percelen waar het plan uitgewerkt kan worden. Uit een door de gemeente

Steenbergen uitgevoerde inventarisatie is bovendien reeds gebleken dat geschikte en beschikbare alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied niet in voldoende mate voorhanden zijn om te kunnen voorzien in de gemeentelijke woningbouwopgave. Deze inventarisatie is op 10 november 2017 besproken in de Stuurgroep Wonen West, waarna de gemaakte afspraken zijn vastgelegd in het document 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West d.d. 13 december 2017. Dit document is openbaar beschikbaar. De raad kan in een dergelijk geval ervoor kiezen een uitbreiding (buiten bestaand stedelijk gebied) mogelijk te maken (zie ABRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2082, r.o. 7.8 en ABRvS 3 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2144, r.o. 54). Het afwegen van verschillende locaties buiten bestaand stedelijk gebied is geen procesvereiste, waarmee het zoeken naar alternatieve locaties niet aan de orde is. De eigendomssituatie van de gronden binnen het plangebied doet evenmin ter zake.

- 2.3 Het is door indieners niet inzichtelijk gemaakt dat de toekomstige bewoners van De Olmentuin, alsmede de door hen gebruikte auto's, meer geluid zullen produceren dan andere inwoners van Steenbergen en op welke wijze dit zal plaatsvinden. De toekomstige bewoners van De Olmentuin zullen beschikken over gelijke gebruiksrechten van hun gronden en bebouwing als de bestaande bewoners in de omgeving en de rest van Steenbergen. Het is voor de raad dan ook niet aannemelijk gemaakt dat geluidsoverlast zal ontstaan.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2.2.3 Zienswijze 3

Samenvatting

Indiener dient bezwaar in om de volgende redenen:

- 3.1 Door de bouw van de woningen gaan het vrije uitzicht over de landerijen en de exclusieve ligging van de woning van indiener verloren. Het woongenot wordt ernstig aangetast.
- 3.2 Door de voorgenomen woningbouw gaat de privacy van indiener verloren.
- 3.3 Er is sprake van een waardevermindering van de woning.
- 3.4 Een prachtig groengebied met rijke flora en fauna grenzend aan een natuurgebied gaat verloren.

Reactie

- 3.1 Gelet op de vergelijkbare ligging van de overige woningen aan de westelijke zijde van de Franseweg, is van een exclusieve ligging geen sprake. Indiener heeft niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze de realisatie van een nieuw woongebied leidt tot ernstige aantasting van het woongenot. Een nieuwe woonfunctie is uitstekend verenigbaar met een bestaande woonfunctie. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1.
- 3.2 De woning van indiener ligt op een afstand van circa 22 meter tot het plangebied. De afstand van het bouwvlak van indiener tot de grens van het plangebied bedraagt ruim 18 meter. Op basis van het stedenbouwkundig plan zal de afstand tussen de woning van indiener en de meest nabije nieuw te bouwen woning in De Olmentuin minimaal 30 meter bedragen. Daarnaast ligt tussen het perceel van indiener en het nieuwe woongebied een sloot, die bovendien zal worden verbreed. Indiener woont reeds in een

bebouwde omgeving met aan weerszijde woningen op zeer korte afstand (1 tot 2 meter). Binnen het plangebied worden tenslotte enkel grondgebonden woningen toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen en twee-aaneen geschakelde woningen in een lage bebouwingsdichtheid. Het perceel van indiener zal grenzen aan de achterzijde van de tuinen van deze woningen. De privacy van indiener wordt derhalve niet onaanvaardbaar geschaad ten gevolge van het plan. Zie tevens ABRvS 8 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3028, r.o. 7.5, ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524, r.o. 40.1 en ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3498, r.o. 5.1.

- 3.3 Indiener beschikt over de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek bij de gemeente.
- 3.4 Het plangebied en de aangrenzende percelen bestaan uit weilanden en agrarisch bouwland. De natuurwaarden van deze intensief bewerkte gronden is minimaal. Het plangebied grenst dan ook niet direct aan een natuurgebied. De stroken natuur nabij de Ligne liggen op ruim 300 meter afstand van het plangebied. Tenslotte wordt door de raad benadrukt dat De Olmentuin een zeer groene en duurzaam ingerichte buurt wordt, met volop mogelijkheden voor flora en fauna om zich te ontwikkelen. De natuurwaarden binnen het plangebied nemen door het plan toe.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2.2.4 Zienswijzen 4 en 5

Samenvatting

Indieners dienen bezwaar in om de volgende redenen:

- 4.1 Het woongenot wordt aangetast, aangezien het vrije uitzicht over het polderlandschap wordt ontnomen.
- 4.2 De komst van de woningen levert geluidsoverlast op vanwege stemgeluid en de toename van verkeer.
- 4.3 Er is sprake van een waardedaling van de woning, zodat van het recht tot indienen van een verzoek tot planschade gebruik zal worden gemaakt.

Reactie

- 4.1 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.1.
- 4.2 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.2 en 2.3. Aanvullend kan worden gesteld dat de woning van indiener 4 op ruim 23 meter van het plangebied is gelegen en de woning van indiener 5 op ruim 20 meter. Bovendien zullen beide woningen aan de achterzijde niet grenzen aan openbaar gebied.
- 4.3 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.3.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2.2.5 Zienswijze 6

Samenvatting

Indiener dient bezwaar in om de volgende redenen:

- 5.1 Het bedrijf Fujifilm Imaging Products & Solutions B.V. heeft in het ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoek naar bedrijven en milieuzonering een onjuiste categorisering gekregen. Er is sprake van bedrijfsactiviteiten van categorie 3.1, waaraan een aan te houden richtafstand van 50 meter is gekoppeld.
- 5.2 Het bedrijfsperceel alsmede de uitritten leveren geluidhinder op bij de nieuw te realiseren woningen.
- 5.3 Door de voorgenomen woningbouw ontstaan beperkingen c.q. belemmeringen voor de normale bedrijfsvoering.

Reactie

- 5.1 In het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering zijn zowel de feitelijke als de planologisch maximaal toegestane bedrijfsactiviteiten beoordeeld, met de daarbij behorende richtafstanden. Daarbij is in het rapport primair ingegaan op de feitelijke bedrijfsactiviteiten, aangezien de maximaal planologische mogelijkheden gezien de nabijheid van bestaande woningen in de praktijk niet volledig realiseerbaar zijn. Ter verduidelijking van het laatste is in het rapport een nadere passage toegevoegd. Tevens is geconcludeerd dat sprake is van een gemengd gebied, waarmee deze richtafstanden een stap kunnen worden gereduceerd. De richtafstand voor de categorie 3.1 activiteiten bedraagt daarmee 30 meter.
- 5.2 De binnen het plangebied gelegen bestemmingen die het oprichten van nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maken, zijn buiten de aan te houden richtafstanden gesitueerd. Tussen het gedeelte waar bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn en de bestemming 'Woongebied' ligt een afstand van ruim 32 meter. De afstand tussen de inritten (geen bedrijfsactiviteiten toegestaan) en de bestemming 'Woongebied' bedraagt ruim 24 meter. Geluidhinder op de nieuwe woningen is daarmee volgens de raad uitgesloten.
- 5.3 Aangezien de nieuwe woningen buiten de aan te houden richtafstanden worden gepositioneerd, geldt omgekeerd dat deze geen belemmering vormen voor de maximaal mogelijke bedrijfsactiviteiten. Bovendien zijn op kortere afstand van het bedrijfsperceel reeds bestaande burgerwoningen aanwezig, welke bepalend zijn voor de maximale bedrijfsvoering. Zie hiervoor tevens ABRvS 25 augustus 2010 ECLI:NL:RVS:2010:BN5675.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze

De zienswijze leidt tot een aanvulling in bijlage 8 van de toelichting bij het bestemmingsplan, te weten het onderzoek bedrijven en milieuzonering.

2.2.6 Zienswijzen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 en 22

Samenvatting

Indieners dienen bezwaar in om de volgende redenen:

- 6.1 Het feitelijk niet meer operationeel zijnde taxibedrijf wordt gesaneerd, in ruil voor opoffering van een agrarische grond met landschapswaarden.

- 6.2 De bevolking van Steenberg en groeit nog slechts gering. De daarvoor benodigde bebouwing moet op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking binnen de bestaande harde plancapaciteit worden gerealiseerd.
- 6.3 Indien toch meer capaciteit nodig is, zijn betere locaties aanwijsbaar, zoals "Van Bezooijen" en "Welberg".
- 6.4 De duurzaamheid en sociale cohesie van het plan worden niet weerspiegeld in de regels en biedt dus geen garantie dat dit als zodanig wordt gerealiseerd.
- 6.5 Over inde directe nabijheid van het plangebied levende beschermde diersoorten wordt heengestapt.
- 6.6 De risico's van het landschappelijk inpassingsplan voor de aanwezige gasleiding zijn niet bekend bij de Gasunie en plant technisch niet afgedekt.

Reactie

- 6.1 Het taxibedrijf is nog altijd in bedrijf en zal worden verplaatst naar een meer geschikte locatie, de bestemming 'Bedrijf' komt door middel van het bestemmingsplan "De Olmentuin" te vervallen. Hiermee wordt gegarandeerd dat ook na de bedrijfsverplaatsing zich geen nieuw bedrijf kan vestigen, hetgeen een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het benutten van de agrarische grond voor woningbouw betreft geen 'ruil' vanwege de bedrijfsverplaatsing. Maar komt voort uit een bindend afsprakenkader, zie voorts de beantwoording onder 2.2. De te behouden, herstellen, realiseren, beschermen en/of ontwikkelen landschapswaarden ter plaatse van het plangebied betreffen conform de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' open agrarische zeeleiggronden, boombdijken, landschapselementen en natuurwaarden buiten de ecologische hoofdstructuur en Groenblauwe mantel. Ter plaatse is geen sprake van open agrarische zeeleiggronden, gelet op de ligging van het plangebied in de oksel van de bestaande lintbebouwing aan de Franseweg en de Olmendreef. De aanwezige landschapselementen binnen het plangebied bestaan uit de restanten van de groensingel die om het voorheen aan de Franseweg aanwezige agrarische bedrijf lagen. Deze structuur wordt juist behouden en hersteld met de plannen. Voorts biedt het plan ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden.
- 6.2 De woningbouwcijfers voor de gemeente Steenberg en worden jaarlijks geactualiseerd in het regionaal ruimtelijk overleg en daarnaast regelmatig herzien. Lid 4.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant schrijft voor dat bij het bepalen van de woningbehoefte een gemeente zich op deze cijfers dient te baseren. Op basis van de meeste recente cijfers blijkt dat in Steenberg en een woningbouwopgave bestaat die groter is dan de ruimte die daarvoor in bestaand stedelijk gebied beschikbaar is. In dergelijke gevallen mogen om in deze behoefte te kunnen voorzien nieuwe gronden worden aangewend. Hiervoor wordt tevens verwezen naar de jurisprudentie zoals genoemd bij de beantwoording onder 2.2. De stelling dat op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking de woningbehoefte binnen de bestaande harde plancapaciteit dient te worden opgevangen acht de raad onjuist. De behoefte aan de aanwezige harde plancapaciteit is immers reeds eerder onderbouwd in de daartoe vastgestelde bestemmingsplannen. Een locatie kan logischerwijs niet voor zowel een bestaande (al dan niet gerealiseerde) én een nieuwe behoefte worden benut. Bij het bepalen van de woningbouwbehoefte spelen bovendien niet alleen bevolkingsgroecijfers een rol, maar bijvoorbeeld ook de samenstelling van huishoudens en woningtypologieën. Het één op één doorvertalen van bevolkingsgroei naar woningbehoefte is derhalve niet correct. De

woningbouwopgave waarbij in het bestemmingsplan “De Olmentuin” is uitgegaan, betreft de opgave die overblijft ná aftrek van de harde plancapaciteit (zoals het plan Buiten de Veste), alsmede nog beschikbare en geschikte locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Op 10 november 2017 heeft in dat verband op regionaal niveau, in de Stuurgroep Wonen West, nog overleg plaatsgevonden over de binnenstedelijke mogelijkheden om de woningbouwbehoefte op te vangen. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in het document ‘Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West d.d. 13 december 2017. Uit dit document, dat openbaar beschikbaar is, blijkt dat na aftrek van de onbenutte harde plancapaciteit en de woningen die de gemeente mag realiseren in verband met de realisering van het Agro Food-Cluster Nieuw Prinsenland (300 woningen) tot 2027 nog een totale woningbouwopgave resteert van 240 woningen. Daarvan kunnen maximaal 165 woningen binnenstedelijk worden gerealiseerd en dienen derhalve 75 woningen buiten bestaand stedelijke gebied een plaats te krijgen. In het document wordt het plan De Olmentuin concreet benoemd. **De 34 buiten bestaand stedelijk gebied geprojecteerde woningen passen ruimschoots binnen de buitenstedelijke woningbehoefte.**

- 6.3 Aangezien er in onderhavig geval geen beschikbare en geschikte locatie binnen het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, heeft de raad ervoor gekozen om uitbreiding toe te staan. Een afweging tussen verschillende buiten bestaand stedelijk gebied gelegen locaties is op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking geen vereiste. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat de gekozen locatie geschikt is voor de beoogde invulling. Dat is gebeurd. De door indieners genoemde alternatieve locaties betreffen bovendien juist locaties die door de gemeente reeds ongeschikt zijn bevonden voor woningbouwontwikkeling.
- 6.4 In de regels is bepaald dat de ten behoeve van de woningen benodigde energie binnen het plangebied zelf dient te worden opgewekt. Voorts scheppen de regels de planologische kaders om voorzieningen zoals de gezamenlijke kas, moest,- kruiden- en pluktuinen te realiseren. Het aan de regels gekoppelde landschappelijke inpassingsplan waarborgt dat fruit- en notenbomen worden aangeplant. Hiermee faciliteren en stimuleren de regels het gezamenlijke gebruik van de buitenruimte. In de toelichting bij het bestemmingsplan is nader uiteengezet wat hieronder wordt verstaan. De randvoorwaarden om te komen tot een duurzame wijk waarbinnen een hoge mate van sociale cohesie bestaat zijn derhalve aanwezig. Het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten met de toekomstige bewoners biedt in de ogen van de raad voldoende mogelijkheden om hier nadere invulling aan te geven. In deze overeenkomsten wordt expliciet de voorwaarde gesteld dat, op laste van een forse geldboete, de koper van een perceel in De Olmentuin lid dient te worden van een Vereniging van eigenaren die zorg draagt voor de gemeenschappelijke voorzieningen. Door middel van een kettingbeding in de koopovereenkomst wordt tevens gegarandeerd dat toekomstige bewoners zich hieraan committeren.
- 6.5 Buiten het plangebied levende beschermde diersoorten worden ten gevolge van de ontwikkelingen niet geschaad, aangezien de werkzaamheden zich beperken tot binnen het plangebied. Voorts geldt te allen tijde de algemene zorgplicht. Voor het overige wordt Verwezen naar de beantwoording onder 3.4.
- 6.6 Ten behoeve van de bescherming van de gasleiding is de dubbelbestemming ‘Leiding - Gas’ opgenomen, overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen en digitale gegevens van de Gasunie. De belangen van de leiding worden niet geschaad, hetgeen bevestigd wordt door de reactie die door de Gasunie in het kader van het wettelijk

vooroverleg is gegeven. Het landschappelijke inpassingsplan, zoals geborgd in de regels, houdt expliciet rekening met de ligging van de leiding, door aldaar de aanplant van diep wortelende beplanting uit te sluiten.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2.2.7 Zienswijze 13

Samenvatting

DAS rechtsbijstand dient namens cliënten bezwaar in om de volgende redenen:

- 7.1 Er is sprake van een onevenredige bevoordeling van de eigenaren van de gronden, waarbij, in ruil voor het opknappen van “Villa Moors” en het aanwijzen van het pand als monument, omvangrijke nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden worden toegekend aan de eigenaren, waaronder op de locatie aan de Olmendreef. Volgens de overeenkomst met de gemeente zouden ter plaatse van de villa maximaal 18 woningen zijn toegestaan, terwijl er 23 zijn gerealiseerd. De tevens in de overeenkomst genoemde bedrijfsverplaatsing van het taxibedrijf kan ook zonder de overeenkomst plaatsvinden. Al deze plannen leiden tot een enorme financiële winst voor de eigenaren, maar missen een beleidsmatige of planologische grondslag.
- 7.2 De ontwikkeling is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking, dat een instrument is voor zuinig ruimtegebruik en om leegstand tegen te gaan. Bij het aantonen van de behoefte aan de ontwikkeling wordt enkel verwezen naar de regionale woningbouwafspraken, terwijl in de gemeentelijke Woonvisie 2015 andere cijfers worden genoemd. Bovendien wordt geconstateerd dat sprake is van een aanzienlijke woningleegstand, die niet is meegeteld bij de harde plancapaciteit. Dit gaat in tegen het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk het tegengaan van leegstand. Door het niet meetellen van de leegstand zijn de regionale woningbouwcijfers onjuist. In de Regionale Agenda Wonen staat voorts dat nooit meer van de 70% van de benodigde woningbouw in harde plancapaciteit moet worden vastgelegd. In de gemeente Steenberg is dat percentage reeds hoger. Het meetellen van de 300 woningen die de gemeente aanvullend mag realiseren ten behoeve van het Agro Food Cluster West-Brabant is niet juist, aangezien in de Woonvisie 2015 een getal van 200 staat genoemd. Het is evenmin realistisch, aangezien het tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten betreft die doorgaans niet in Steenberg wonen. Voorts is de bestaande harde plancapaciteit van het plan “Buiten de Veste” nog niet volledig benut, aangezien er geen vraag is naar dure woningen in het buitengebied. Ook hieruit blijkt dat de woningbouwcijfers onjuist zijn. Er is om die reden geen behoefte aan de 34 extra koopwoningen, die bovendien (individueel) in bestaand stedelijk gebied opgevangen kunnen worden. De omstandigheid dat de gemeente niet eerst alle inbreidingslocaties hoeft te benutten alvorens uit te breiden doet zich in dit geval niet voor gelet op de beschikbare binnenstedelijke locaties en de leegstand. Uit het voorgaande blijkt niet kan worden voldaan aan de artikelen 4.3 en 3.1 van de Verordening ruimte.
- 7.3 Het plan “De Olmentuin” beoogt een unieke planontwikkeling te zijn, maar er zijn gewone bouw- en gebruiksregels voorgeschreven voor vrijstaande woningen en tweekappers. De uitbreiding is daarmee niet anders dan bijvoorbeeld een uitbreiding in Rucphen. Het is niet gegarandeerd dat de voorzieningen voor het opwekken van energie daadwerkelijk worden geplaatst. In de groenstrook ontbreekt de ruimte voor een

kas van 300 m², speelvoorzieningen en een waterretentie, die bovendien veilig dient te zijn voor kinderen met jonge gezinnen. De ambitie van een gemeenschappelijk eigendom van de gronden buiten de woonkavels is niet afdwingbaar. Bovendien zijn de genoemde voorzieningen qua ruimtebestek niet realiseerbaar en derhalve illusoir. Teneinde de milieubewuste duurzaamheid gemeenschappelijk door te trekken, dienen gronden in mandelig eigendom te komen. De kopers dienen dan tevens de aanleg en het onderhoud te bekostigen, terwijl tevens de planschade van de lintbewoners in de prijs verdisconteerd wordt. Het plan blijft hierdoor bij een illusoire ambitie.

- 7.4 Vanwege het illusoire karakter van het plan is de economische uitvoerbaarheid daarvan niet verzekerd. Alleen de woonkavels zullen worden verkocht, de overige gronden worden openbare ruimte die door de projectontwikkelaar of de gemeente moet worden ingericht en onderhouden. De gemeente gaat er kennelijk vanuit dat door de gemeente geen investeringen gedaan hoeven te worden en dat de toegangsweg geen openbaar gebied is.

Reactie

- 7.1 De initiatiefnemers hebben een aanzienlijke investering gedaan teneinde de monumentale villa te behouden en te restaureren. Het aanwijzen van de villa als gemeentelijk monument was zonder deze investeringen niet mogelijk geweest. De met de gemeente gesloten overeenkomst behelst slechts dat de gemeente in ruil daarvoor een inspanningsverplichting heeft om medewerking te verlenen aan de planologische procedure voor ondermeer het woningbouwplan "De Olmentuin". De kosten voor het voeren van deze procedure, alsmede de ontwikkelkosten en de daaraan verbonden risico's, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Dit betreft wederom aanzienlijke investeringen. Er is geen enkele sprake van een gift of bevoordeling, aangezien de gemeente geen bijdrage levert aan deze kosten, noch bij de besluitvorming een andersoortige belangenafweging zal maken dan bij enig ander verzoek om bestuurlijke medewerking aan ruimtelijke plannen. Voorts kan het volgens de raad de initiatiefnemers niet worden verweten dat beoogd wordt met de ontwikkeling van "De Olmentuin" financiële winst te maken. Indien het de initiatiefnemers slechts om de winst zou gaan, hadden zij niet gekozen voor het voorliggende kwalitatief hoogwaardige woningbouwplan, maar voor een plan dat slechts minimale investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte vereist. De 23 woningen die ter plaatse van de villa worden gerealiseerd, betreffen de genoemde 18 nieuwe appartementen alsmede 5 woningen in het gebouw van de villa zelf die reeds tot de harde plancapaciteit behoorden. Deze bestaande plancapaciteit is overgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan "Villa Moors" en het betreft in planologisch opzicht derhalve geen nieuwe woningbouwtitels. De constatering dat het taxibedrijf ook zonder de overeenkomst kan plaatsvinden is correct, echter zonder een herbesteding van de betreffende gronden zou zich ter plaatse weer een ander bedrijf kunnen vestigen. Het voeren van de planologische procedure, waarop door middel van de overeenkomst medewerking wordt verleend, is een vereiste om een hernieuwde bedrijfsvestiging ter plaatse te voorkomen. De beleidsmatige grondslag voor de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw is sedert jaren besloten in het provinciale en gemeentelijke beleid. Zie hiervoor tevens de beantwoording onder 1.1.
- 7.2 Op basis van artikel 4.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant dient een gemeente uit te gaan van de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijke overleg. Bovendien dienen de meest recente cijfers te worden gehanteerd (zie ABRvS 29 april

2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340, r.o. 4.4.2). De cijfers zoals opgenomen in de Woonvisie 2015 zijn niet meer actueel. Bij het bepalen van de woningbouwbehoefte is uitgegaan van de actuele cijfers zoals opgenomen in de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' uit mei 2017. Aan deze cijfers ligt concreet marktonderzoek ten grondslag. De opvatting dat de gehanteerde cijfers onjuist zijn deelt de raad dan ook niet, tevens gelet op de meest recente regionale afstemming in december 2017. Ten aanzien van de leegstand betekent het enkele feit dat veel woningen te koop staan op zichzelf niet dat er geen behoefte is aan woningen (zie ABRvS 30 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1590, r.o. 3.3). Bij het bepalen van de woningbouwcijfers wordt bovendien rekening gehouden met leegstand, die in Steenbergen overwegend bestaat uit frictieleegstand (toename aan verkooptransacties) en leegstand van bedrijfspwoningen en bovenwoningen bij winkels. Het geschikt maken van dit type woningen voor het type woningen dat in "De Olmentuin" wordt gerealiseerd vereist een onevenredig grote investering en stuit bovendien op milieutechnische bezwaren. De Ladder voor duurzame verstedelijking vereist voorts niet dat voor nieuwe woningen eerst bestaande gebouwen binnen stedelijk gebied moeten worden hergebruikt of vervangen (zie ABRvS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:49, r.o. 7.4). Uit een door de gemeente Steenbergen uitgevoerde inventarisatie, die regionaal is afgestemd, is bovendien reeds gebleken dat geschikte en beschikbare alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied niet in voldoende mate voorhanden zijn om te kunnen voorzien in de gemeentelijke woningbouwopgave, noch door transformatie, noch door herstructurering. Zie hiervoor tevens de beantwoordingen onder 2.2 en 6.2. Het treffen van kwalitatieve maatregelen om beschikbare leegstaande woningen geschikt te maken om in de behoefte te kunnen voorzien is derhalve niet aan de orde. De raad heeft zich om die reden op het standpunt gesteld dat uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied in dit geval verantwoord is. In de Regionale Agenda Wonen staat slechts dat het een streven is om niet meer dan 70% van de benodigde woningbouw in harde plancapaciteit moet worden vastgelegd, teneinde voldoende flexibiliteit in het woningbouwprogramma te houden. Het staat gemeenten echter vrij om zelfs de volledige woningbouwopgave binnen de 10-jaarsperiode in harde bestemmingsplannen op te nemen. De 34 woningen van De Olmentuin dragen slechts beperkt bij aan het realiseren van de nog aanwezige woningbehoefte. Gelet op de flexibele opzet van zowel de bestemmingsplanregeling voor De Olmentuin als die van de overige nog niet volledig benutte plancapaciteit (waaronder Buiten de Veste), is de raad derhalve de mening toegedaan dat er ruim voldoende flexibiliteit aanwezig blijft in het woningbouwprogramma. De 300 woningen die behoren tot de aanvullende woningbouwafspraken zijn vastgelegd in de meest recente woningbouwafspraken, alsmede in de Woonvisie 2015. Dat in de Woonvisie 2015 een getal van 200 zou worden genoemd is slechts ten dele correct. Het betreft in totaal 300 woningen, waarvan 200 tot 2020 en de rest daarna. De stelling dat buitenlandse arbeidskrachten die in Steenbergen werken daar niet zouden wonen is niet onderbouwd. Dat de bestaande plancapaciteit van "Buiten de Veste" nog niet volledig is benut en er sprake is van leegstand van woningen doet niet ter zake, het gaat om de behoefte die resteert na aftrek van de bestaande plancapaciteit. Bij het bepalen van de woningbouwbehoefte is met de bestaande plancapaciteit en leegstand rekening gehouden. De raad ziet geen reden om aan te nemen dat deze cijfers, zoals afkomstig uit het regionaal ruimtelijke overleg, onjuist zouden zijn. Zie voorts de beantwoording onder 2.2 en 6.2. Uit het

voorgaande blijkt tevens dat is voldaan aan de artikelen 4.3 en 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

- 7.3 Het feit dat de woningen op duurzame wijze worden uitgevoerd en sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen betekent niet dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woningen aanzienlijk zullen verschillen van die van reguliere woningen. Het feit dat de voorzieningen ten behoeve van het opwekken van energie dienen te voorzien in de volledige energiebehoefte van het plangebied, betekent als vanzelf dat dergelijke voorzieningen geplaatst zullen dienen te worden, willen de bewoners over energie beschikken. Het stedenbouwkundig plan laat zien dat de nagestreefde voorzieningen realiseerbaar zijn in de openbare ruimte. Hiervoor is voldoende ruimtebestek aanwezig. Bovendien zal sprake zijn van dubbel ruimtegebruik, zoals in het geval van natuurlijke speelvoorzieningen. De waterretentie wordt uitgevoerd conform de daarvoor geldende veiligheidseisen. Voor een gemeenschappelijk gebruik van de gronden in de openbare ruimte is het niet vereist dat deze in eigendom komen van de bewoners. De realisatie van openbare voorzieningen wordt verdisconteerd in de verkoopprijs, zoals dat bij elke woningbouwontwikkeling het geval is. Via het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten wordt het gezamenlijke eigendom en beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen gereguleerd voor de bewoners. Lidmaatschap van een Vereniging van eigenaren is in dat kader verplicht voor de kopers van een woonkavel en wel degelijk afdwingbaar. Tevens wordt hiervoor verwezen naar de beantwoording onder 6.4. De voorzieningen zijn bovenal niet exclusief bedoeld voor de bewoners van De Olmentuin, ook andere geïnteresseerden kunnen deelnemen aan deze constructie. Met betrekking tot planschade beschikken cliënten over de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek bij de gemeente. Vanzelfsprekend gaat van het plan een hoge ambitie uit, deze is echter verre van illusoir. Sterker nog, het type duurzame en energie-neutrale woonbuurt zoals De Olmentuin, wordt de norm in de nabije toekomst. Conventionele, niet-duurzame woonwijken zullen op den duur niet meer worden ontwikkeld. Dat dit niet slechts een beleidsmatige ambitie is, maar tevens vanuit de markt zelf komt, bewijst het gegeven dat er bijna twee maal zo veel inschrijvers op een kavel zijn dan dat er kavels zijn. Dit getuigt van het grote vertrouwen dat de kopersmarkt heeft in dit planconcept. De raad is de mening toegedaan dat dergelijke toekomstgerichte en breed gedragen initiatieven gesteund dient te worden.
- 7.4 De constatering dat alleen woonkavels worden verkocht en de resterende gronden tot de openbare ruimte gaan behoren is correct. Hiervoor wordt tevens verwezen naar de beantwoordingen onder 7.3 en 6.4. De realisatie en het onderhoud van de openbare ruimte zal op een vergelijkbare wijze geschieden als bij elke andere willekeurige woningbouwontwikkeling. Het verschil met de meeste plannen is echter dat De Olmentuin tevens voorzieningen voor gemeenschappelijk gebruik faciliteert in de openbare ruimte. De kosten voor de aanleg van deze gemeenschappelijke voorzieningen zijn verdisconteerd in de kavelprijs en het beheer wordt gedragen door de Vereniging van eigenaren. Omgerekend per bewoner zijn deze kosten verwaarloosbaar klein. Zoals te doen gebruikelijk wordt door middel van een anterieure overeenkomst vastgelegd dat de financiële risico's bij de ontwikkelende partij liggen en niet bij de gemeente. De ontwikkelaar verkrijgt de gronden van de huidige eigenaren en beschikt over ruim voldoende middelen om de ontwikkelkosten te kunnen dragen. De raad acht de economische haalbaarheid van het plan dan ook verzekerd.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2.2.8 Zienswijze 20

Pro forma zienswijze

DAS rechtsbijstand dient namens cliënten een pro forma zienswijze in. Bij de zienswijze is een bijlage gevoegd met daarin de bezwaren uit zienswijze 1 opgenomen. Verzocht wordt om een redelijke termijn te geven tot indiening van nadere gronden.

Met betrekking tot deze zienswijze overweegt de raad dat het kenbaar maken van niet nader toegelichte bezwaren onvoldoende is om zienswijzen in te brengen als bedoeld in artikel 3:15 van de Awb, echter dat het zorgvuldigheidsbeginsel evenwel met zich meebrengt dat de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte niet nader toegelichte bezwaren onverwijld in de gelegenheid dient te worden gesteld om deze binnen twee weken van nadere gronden te voorzien (zie ABRvS 13 augustus 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD9966, r.o. 2.1.2). Derhalve heeft de raad aan cliënten een termijn van 2 weken gegeven tot het indienen van nadere gronden.

Binnen de gestelde termijn zijn nadere gronden ingediend. Ondanks het feit dat de nadere gronden naar het oordeel van de raad geen betrekking hebben op de bezwaren zoals eerder door cliënten kenbaar gemaakt, zijn deze gronden evenwel meegenomen in de besluitvorming.

Samenvatting zienswijze

DAS rechtsbijstand dient namens cliënten bezwaar in om de volgende redenen:

- 8.1 In de toelichting van het bestemmingsplan staat een aantal strijdigheden en onjuistheden. Voor de restauratie van Villa Moors is een plan goedgekeurd waarbij het aantal appartementen is verminderd door de gemeente. Dit naar het sterke vermoeden van cliënten dat de initiatiefnemer is overvraagd en gecompenseerd zou moeten worden. Deze compensatie is geschied door het woonproject in het plangebied en door de mogelijkheid een villa te mogen bouwen elders in Steenberg. Het taxibedrijf aan de Olmendreef is inmiddels in omvang afgenomen en dit perceel is de enige toegang tot het achtergelegen weiland. Het verplaatsen van dit bedrijf kan derhalve de motivatie zijn voor het bestemmingsplan. Het kader waarin de afspraken zijn gemaakt is betwifelbaar en de rol van de raad onduidelijk. Het plan betreft een uitbreiding in agrarisch buitengebied en is strijdig met onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking, het provinciale en het gemeentelijke beleid. Een klein taxibedrijf verdwijnt en, piefpafoef, er is een uitbreidingslocatie. Op deze manier is het buitengebied van Nederland snel volgebouwd. Een andere aanleiding geeft de toelichting niet. Het alternatief voor de uitbreiding is het behoud van de bestaande bestemmingen, zijnde een bedrijfsbestemming en agrarisch perceel voor de liefhebber.
- 8.2 Verwezen wordt naar de samenvatting onder 7.1.
- 8.3 Onvoldoende is gebleken dat behoefte is aan de geplande woonwijk, specifiek aan welk type woningen. Cliënten merken op dat de behoefte voornamelijk ligt in sociale woningbouw, die al is ingepland op een gedeelte van Buiten de Veste. De harde plancapaciteit is niet afdoende berekend, zodat niet duidelijk is of behoefte bestaat aan de onderhavige woningen. Voor het overige wordt voor de samenvatting van het

bezwaar met betrekking tot de behoefte verwezen naar de samenvatting onder 7.2. Voorts achten cliënten onvoldoende gemotiveerd waarom de woningbehoefte niet in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Tegelijkertijd stellen cliënten dat het volstrekt onaannemelijk is dat de 34 woningen van De Olmentuin binnen bestaand stedelijk gebied ondergebracht kunnen worden. Deze 34 woningen zijn ontnomen aan het project Villa Moors, waren reeds binnenstedelijk voorzien, maar worden nu buitenstedelijk gerealiseerd. Aangezien onduidelijk is welke behoefte er nog bestaat, is onvoldoende gemotiveerd waarom inbreiding/transformatie in dit geval niet mogelijk is. Indien er al sprake is van uitbreiding, dan ligt een locatie met ruimte voor grote aantallen woningen (enkele honderden woningen) voor de hand, te weten Noord-oost Steenberg. Er is geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, zodat het project evident strijdig is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

- 8.4 Verwezen wordt naar de samenvatting onder 7.3.
- 8.5 Verwezen wordt naar de samenvatting onder 7.4.
- 8.6 Het plan is strijdig met het provinciale beleid, aangezien dit beleid erop is gericht om nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Evenmin is niet inzichtelijk gemaakt hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken uit het Regionaal Ruimtelijk Overleg en de beschikbare harde plancapaciteit. Voorts wordt niet voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De kernen dienen op natuurlijke wijze uit te lopen in groen buitengebied. In de huidige situatie is sprake van een groene uitloop, terwijl in de nieuwe situatie sprake is van verstening.
- 8.7 In opgemelde zin kan worden vastgesteld dat het nieuwe bestemmingsplan strijdig is met de Structuurvisie Gemeente Steenberg, aangezien in deze visie het gebied niet ligt in een zoekgebied voor uitbreiding van wonen.
- 8.8 De Groene Zone tussen de A4 en de bewoningskern van Steenberg is van vitaal belang voor de leefbaarheid van de aanwezige flora en fauna. Niet gebleken is dat het groene karakter van het project alsook de sociale integratie zijn vastgelegd in afspraken met de projectontwikkelaar.

Reactie

- 8.1 Het is de raad niet duidelijk welke strijdigheden of onjuistheden cliënten bedoelen, anders dan de veronderstelde, maar op dit punt niet nader onderbouwde strijdigheden met de genoemde wetgeving en beleidsstukken. Evenmin is niet duidelijk wat wordt bedoeld met het sterke vermoeden van overvragen. Met betrekking tot de bezwaren aangaande het afsprakenkader wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2 en 7.1. De gemaakte afspraken zijn niet vreemd, maar geven de voorwaarden aan op basis waarvan medewerking is verleend aan de planologische procedure. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat het verdwijnen van de bedrijfsbestemming een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse betekent is daarbij slechts één van de argumenten ter onderbouwing van de ingebruikname van het plangebied als woningbouwlocatie. Wie of wat wordt bedoeld met 'de liefhebber' is niet inzichtelijk gemaakt. Op welke wijze het behouden van de huidige bestemmingen voor deze liefhebber als alternatief voor het planvoornemen kan worden beschouwd acht de raad dan ook niet inzichtelijk gemaakt.
- 8.2 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7.1.
- 8.3 Verwezen wordt naar de beantwoordingen onder 7.2, 2.2 en 6.3.
- 8.4 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7.3.

- 8.5 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7.4.
- 8.6 De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het wettelijke vooroverleg reeds kenbaar gemaakt op welke punten het voorontwerp bestemmingsplan diende te worden aangepast. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd, zodat de provincie geen aanleiding zag een zienswijze in te dienen. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het is de raad niet duidelijk waarop de stelling dat kernen op natuurlijke wijze in groen buitengebied dienen uit te lopen is gebaseerd, noch wat daarmee wordt bedoeld. Voorts wordt verwezen naar de beantwoordingen onder 6.2, 7.2 en 9.4.
- 8.7 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.1.
- 8.8 Verwezen wordt naar de beantwoordingen onder 6.4 en 9.4.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2.2.9 Zienswijze 21

Samenvatting

SRK rechtsbijstand dient namens cliënten bezwaar in om de volgende redenen:

- 9.1 Cliënten wonen sinds 2003 in hun huidige woning en genieten van het uitzicht aan de achterzijde. Door de woningbouw aan de achterzijde van het perceel wordt het woon- en leefklimaat beïnvloed en zal wonen aan de rand van de stad geen sprake meer zijn.
- 9.2 In 2002 is het plangebied, inclusief de woning van cliënten, aangekocht door de eigenaren van het taxibedrijf met het oog op de verplaatsing van het bedrijf. De verplaatsing is destijds niet doorgegaan, echter ter compensatie zijn 3 woningen gebouwd aan de Franseweg en is de boerderij verkocht aan cliënten. Later is door het taxibedrijf Villa Moors in Steenberg aangekocht, alwaar vestiging van het taxibedrijf evenmin doorgang vond. Ter compensatie mochten ter plaatse appartementen worden gerealiseerd. Beide projecten zouden voldoende compensatie voor het taxibedrijf moeten zijn. In een overeenkomst is, zonder raadpleging van de raad, vervolgens echter afgesproken dat de met het taxibedrijf overeengekomen bouwtitels die niet ter plaatse van Villa Moors gerealiseerd waren, op de locatie van De Olmentuin gerealiseerd mogen worden. In de tussentijd is het taxibedrijf in omvang afgenomen, zodat de verplaatsing van het taxibedrijf niet als argument mag worden aangevoerd voor ontwikkeling van het bestemmingsplan.
- 9.3 De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is op een tweetal onderdelen onjuist, namelijk de behoefte aan de ontwikkeling en mogelijkheden om in de behoefte te voorzien in bestaand stedelijk gebied. De geconstateerde woningbouwbehoefte correspondeert in kwantitatief opzicht niet met de cijfers van de provincie Noord-Brabant zoals cliënten die kennen. Voor de planperiode 2017-2027 is een groei van 245 personen zichtbaar. Uitgaande van de gemiddelde gezinsomvang betekent dit dat slechts 113 woningen hoeven te worden gebouwd voor deze periode. Dit aantal overstijgt de harde plancapaciteit van 456 woningen en betekent dat sprake is van geheel geen behoefte aan woningbouw. Cliënten missen in de zoekgebieden binnen bestaand stedelijk gebied bovendien de locaties van Van Bezooijen en De Landerije (ten westen van Welberg). In kwalitatief opzicht twijfelen cliënten of voor het specifieke planconcept voldoende geïnteresseerden zijn te vinden. Van een gedegen onderzoek naar dit type woningen is geen sprake.

- 9.4 Cliënten vinden het opmerkelijk dat ondanks veldonderzoek geen aanwijzingen zijn gevonden voor vleermuizen en spechten, aangezien cliënten deze soorten regelmatig aantreffen in het plangebied. Als onderbouwing hiervan worden drie foto's getoond van een specht en vleermuizen op het perceel van cliënten. Dat de bestaande bomenrij in het plangebied wordt herplant is niet afdwingbaar. De afstand tussen het plangebied en de Groenblauwe mantel ten oosten van daarvan bedraagt slechts 223 meter, hetgeen kleiner is dan in de quickscan flora en fauna is aangegeven. De toename aan verkeer als gevolg van het planvoornemen is van invloed op de waarden in de Groenblauwe mantel. Met het plan wordt een precedent geschapen voor het verdwijnen van de landschappelijke en natuurwaarden in dit gebied. Het naar aanleiding van een reactie van de provincie Noord-Brabant opgestelde landschappelijke inpassingsplan is juridisch geborgd in de regels en dient bij te dragen aan deze waarden.
- 9.5 Er worden vraagtekens gezet bij de uitvoerbaarheid van het inrichtingsplan ter plaatse van de aanwezige gasleiding. De vraag is of de Gasunie en het bureau dat onderzoek heeft gedaan naar externe veiligheid op de hoogte waren van het inrichtingsplan, waarbij substantiële hoeveelheden bomen worden aangeplant, in ieder geval aan de westzijde van het plangebied. Er dient onderzoek te worden gedaan naar of hierdoor geen sprake gaat zijn van onveilige situaties.
- 9.6 Het plan maakt zowel vrijstaande als twee-onder-één-kapwoningen mogelijk, waarbij de exacte invulling kan variëren. Dit is van invloed of er vanaf het perceel van cliënten wel of geen sprake zal zijn van doorkijken naar achterland. De verkaveling is niet op de verbeelding vastgelegd, zodat het plan niet uitvoerbaar is en er geen garantie is dat er 34 woningen worden gebouwd. Per bouwperceel is 1 woning toegestaan, maar omdat het plan geen bouwpercelen kent is dit een loze bepaling. Ook de in de regels bij de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen eis van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden is van geen betekenis, omdat het planten van bomen en struiken vergunningvrij is. Cliënten hebben tenslotte de vrees dat De Olmentuin een doorsnee woonwijk wordt, aangezien aan de toekomstige bewoners wordt overgelaten om al dan geen kas, ontmoetingsplek of werkplaats te realiseren. De grote vraag is bovendien wie dat gaat betalen en de aanvraag om omgevingsvergunning indient.
- 9.7 Aangezien geen bestemming 'Water' of uitwerkingsplicht daartoe is opgenomen in het bestemmingsplan, is er geen zekerheid dat aan de compensatie-eis van het waterschap kan worden voldaan. Ook ten aanzien van de aanleg van de calamiteitenroute bestaat geen zekerheid over het eigendom en de geschiktheid.

Reactie

- 9.1 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.1.
- 9.2 De samenhang tussen de ontwikkeling van de 3 woningen aan de Franseweg in 2002 en de in 2007 gesloten overeenkomst aangaande de restauratie van Villa Moors ontgaat de raad. Dat het om dezelfde initiatiefnemers gaat betekent niet dat de ene ontwikkeling als compensatie voor de andere dient. Het staat een initiatiefnemer vrij om meer dan eenmalig een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Het college staat het vrij om principeovereenkomsten met initiatiefnemers te sluiten zonder raadpleging van de raad. De verplaatsing van het taxibedrijf als argument voor het bestemmingsplan heeft niet zozeer te maken met de huidige bedrijfsactiviteiten (momentopname), maar met de aanwezige bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is de oprichting van eender welk bedrijf van milieucategorie 2 mogelijk. De verplaatsing van het taxibedrijf

maakt de weg vrij voor het verwijderen van de bedrijfsbestemming en het toekennen van een woonbestemming, hetgeen een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Voorts wordt voor de reactie op deze zienswijze verwezen naar de beantwoordingen onder 2.2, 6.1 en 7.1.

- 9.3 Woningbouwbehoefte hangt niet slechts samen met bevolkingsgroei, maar ook met allerlei andere factoren. De in het regionaal ruimtelijk overleg overeengekomen woningbouwafspraken zijn gebaseerd op gedegen onderzoek. Deze cijfers worden bovendien regelmatig regionaal gemonitord, afgestemd en waar nodig verder verfijnd. Op basis van de meest recente regionale afstemming (december 2017) blijkt dat de resterende woningbouwbehoefte (na aftrek van de onbenutte harde plancapaciteit en de 300 woningen die de gemeente mag realiseren in verband met de realisering van het Agro Food-Cluster Nieuw Prinsenland) niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied is op te vangen. **Buitenstedelijk is nog ruimte voor 75 woningen, waarbinnen de buitenstedelijk gelegen woningen van De Olmentuin ruimschoots passen.** Het is de raad niet duidelijk wat cliënten bedoelen met het missen van de locaties van Van Bezooijen en De Landerije binnen bestaand stedelijk gebied. Deze locaties zijn gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en ongeschikt bevonden voor woningbouw. Zie voor een reactie op het kwantitatieve aspect voorts de beantwoordingen onder 2.2, 6.2 en 7.2. Gelet op het feit dat het aantal inschrijvers voor kavels bijna tweemaal zo groot is als het aantal kavels acht de raad de kwalitatieve behoefte aan het specifieke planconcept ruimschoots aangetoond. Zie hiervoor tevens de beantwoording onder 7.3.
- 9.4 Het bureau dat het veldonderzoek heeft uitgevoerd is lid van het Netwerk Groene Bureaus en handelt volledig conform de wettelijke standaarden en protocollen. Aangetoond is dat ingrepen in het plangebied niet verstorend zijn voor vleermuizen, ongeacht de geschiktheid daarvan als foerageergebied. Mits het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd is geen sprake van verstoring van broedvogels. De bestaande bomenrij is in geen enkel beleidsstuk aangewezen als waardevol en hiervoor bestaat dan ook geen herplantplicht. Evenmin is sprake van een houtopstand. Bij de voorgenomen kap is dan ook geen sprake van een meldingsplicht en herplantverplichting in het kader van artikel 4.2 en 4.3 van de Wet natuurbescherming (Wnb). De herplant van deze bomenrij komt enkel voort uit het streven van de initiatiefnemers om bestaande structuren in het plangebied te integreren in het plan en is geheel vrijwillig. Door deze bovenwettelijke inspanning tonen de initiatiefnemers in de ogen van de raad aan dat maximaal rekening is gehouden met de aanwezige groenstructuren. In de quickscan flora en fauna wordt niet verwezen naar de Groenblauwe mantel, maar naar het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS genaamd). De groenblauwe mantel, zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied, betreft een doorvertaling van het provinciale beleid. Hieruit blijkt dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel mogelijk zijn, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Het plangebied is zagezegd niet gelegen binnen de groenblauwe mantel, maar op ruime afstand daarvan. Voor zover het planvoornemen een effect uitoefent op de waarden in de groenblauwe mantel zijn dit positieve effecten. De natuurwaarden en waterkwaliteit in het plangebied nemen juist toe en niet af. De beleving van het landschap wordt verbeterd aangezien De Olmentuin landschappelijk wordt ingepast en het huidige zicht op onzorgvuldig vormgegeven achterkanten verdwijnt. Zoals correct geconstateerd zijn de landschappelijke inpassing en

kwaliteitsverbetering, conform artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant, juridisch geborgd in de regels. Aan het verzoek van de provincie is derhalve voldaan.

- 9.5 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 6.6. Aanvullend wordt aangegeven dat het inrichtingsplan juist expliciet is afgestemd op het uitgevoerde onderzoek en het advies van de Gasunie.
- 9.6 De vraag of cliënten wel of geen doorkijk behouden naar het achterland doet niet ter zake, aangezien er geen recht op vrij blijvend uitzicht bestaat. Zie tevens de beantwoording onder 1.1. De uitvoerbaarheid van het plan is niet afhankelijk van het al dan niet juridisch-planologisch vastleggen van de verkaveling. Het betreft een globaal bestemmingsplan, waarbij de relevante structuren in het plangebied zijn vastgelegd: 'Woongebied' voor de plaats waar woningen mogen worden opgericht, 'Groen' voor het centrale groengebied met gezamenlijke voorzieningen en 'Groen - Landschappelijke inpassing' voor de gebieden die zijn bestemd voor de landschappelijke inpassing. De aanleg van infrastructuur is binnen elk van deze bestemmingen mogelijk. In de regels is vastgelegd, en daarmee gegarandeerd, dat binnen de bestemming 'Woongebied' maximaal 34 woningen mogen worden opgericht. Het opgenomen begrip voor 'bouwperceel' luidt: *'een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan'*. Op basis hiervan is uitgesloten dat meerdere woningen op één bouwperceel worden gerealiseerd, zodat van een loze bepaling geen sprake is. Het is geen vereiste om bouwpercelen door middel van vlakken of lijnen op de verbeelding aan te geven. Het maximum aantal bouwpercelen is in dit geval altijd gelijk aan het maximum aantal woningen, aangezien uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden opgericht. De grenzen van de bouwpercelen worden gevormd op het moment dat de kavels worden uitgegeven, tot een maximum van 34. De stelling dat de aanplant van bomen en struiken vergunningvrij is wordt niet gestaafd door artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), alwaar het aanbrengen van beplanting, zijnde een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), niet wordt genoemd als een planologische gebruiksactiviteit waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. De gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden worden derhalve in de eerste plaats bepaald door hetgeen de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' mogelijk maakt. Ter plaatse van de gasleiding mogen uitsluitend de in het landschappelijke inpassingsplan, alsmede de daarbij behorende profielen, opgenomen landschappelijke elementen worden aangebracht. In de hypothetische situatie dat het planten van bomen en struiken wel een vergunningvrije activiteit zou zijn zoals bedoeld in artikel 2 van Bijlage II van het Bor, dan prevaleert bovendien het aanlegvergunningvereiste uit de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' boven de mogelijkheden voor vergunningvrije planologische gebruiksactiviteiten, voor zover de betreffende gronden onderdeel uitmaken van het erf (Zie ABRvS 29 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3267, r.o. 4.5). Voor zover de gronden waarvoor mede de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' geldt zijn gelegen in de openbare ruimte, zijn deze gronden in beheer bij de gemeente Steenberg. Aanvullend is ook op deze manier voldoende gewaarborgd dat niet in strijd met de belangen van de gasleiding wordt gehandeld. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 6.6. Met betrekking tot de vrees van cliënten dat het plan een doorsnee woonwijk wordt en de financiering, wordt verwezen naar de beantwoording onder 6.4 en 7.3. De vraag wie de aanvraag om

omgevingsvergunning voor de bouw van de kas indient acht de raad niet relevant. Een dergelijke aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan en niet aan de indiener.

- 9.7 De waarborg dat wordt voorzien in voldoende waterhuishoudkundige voorzieningen is niet geregeld door middel van een enkelbestemming 'Water', maar via een voorwaardelijke verplichting in de overige regels (artikel 12.3). Dit acht de raad een logische keuze, aangezien een enkelbestemming slechts aangeeft welke bouw- en gebruiksmogelijkheden al dan niet zijn toegestaan, zonder dat daaraan een uitvoeringsplicht is verbonden. De opgenomen regeling waarborgt daarentegen wel dat de benodigde hoeveelheid waterbergende voorzieningen wordt gerealiseerd. De weg die dienst zal doen als calamiteitenontsluiting wordt hiertoe geschikt gemaakt. De lokale vertegenwoordiger van het bisdom (eigenaar van de betreffende gronden) heeft reeds kenbaar gemaakt dat medewerking kan worden verleend aan het sluiten van een overeenkomst tot recht van overpad. Dit dient formeel nog te worden vastgelegd.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

3.1 TOELICHTING

Wateradvies

Door het waterschap Brabantse Delta is op 3 januari 2018 een positief wateradvies gegeven, aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Wel is verzocht om een afbeelding van de ligging van de aanwezige B-watgangen op te nemen in de toelichting, het waterbergend vermogen van eventueel te dempen watgangen te compenseren, de waterberging in de vorm van één robuuste retentievoorziening uit te voeren en rekening te houden met de Keur bij het uitvoeren van werkzaamheden rondom oppervlaktewaterlichamen. Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn de toelichting bij het bestemmingsplan alsmede bijlage 4 bij de toelichting (het watertoetsadvies) aangevuld en/of aangepast. Het wateradvies van het waterschap is als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd.

Juridische plantoelichting

Gezien de wijzigingen die in de regels zijn doorgevoerd, is tevens hoofdstuk 5 van de toelichting ((juridische plantoelichting) aangevuld:

- Teneinde de hoofdinfrastructuur (wegen en woonstraten) nader vast te leggen, is aan de regels de bestemming 'Verkeer' toegevoegd. Paragraaf 5.3.2 is daartoe aangevuld met een beschrijving van de bestemming 'Verkeer'. Tevens zijn de omschrijvingen van de bestemmingen 'Groen' en "Groen - Landschappelijke inpassing" hierop aangepast.
- Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn bouwvlakken toegevoegd. Paragraaf 5.3.2 is hierop aangevuld.

Landschappelijk inpassingsplan en bijdrage kwaliteitsverbetering

De begrenzing van 'Zone 3' in het in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen Landschappelijk inpassingsplan' is aangepast aan de nieuwe begrenzing van de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing'. De aanpassing aan de begrenzing heeft ook consequenties voor de bijdrage kwaliteitsverbetering. De aangepaste berekening vereist een iets grotere bijdrage in het gemeentelijke Landschapsfonds (€ 3.106,57 tegenover € 2.362,22). De genoemde wijzigingen zijn aangepast in paragraaf 2.3 van de toelichting (Bijdrage kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing).

Aanvulling maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) is aangevuld met paragraaf 7.4 'Zienswijzen procedure', waarin wordt verwezen naar de onderhavige Nota van zienswijzen.

3.2 REGELS

Afstemming op beeldkwaliteitplan

Met het oog op een nadere afstemming van de regels op de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitplan 'De Olmentuin Steenberg', zoals opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, zijn de regels op de volgende punten gewijzigd:

- In artikel 4.2.1 is toegevoegd dat erfscheidingen uitsluitend mogen bestaan uit draadomheiningen en/of draadafscheidings. Dit om te voorkomen dat in de groene omlijsting om de buurt heen materialen worden gebruikt die afbreuk doen aan de uitgangspunten van het landschappelijk inpassingsplan.
- Artikel 6.2.4 is zodanig aangepast dat nadere voorwaarden zijn opgenomen waaraan de bouwhoogte en materialisering van erfscheidingen op de woonpercelen van de nieuwe te realiseren woningen dienen te voldoen. Erfscheidingen bestaan bij voorkeur uit draadomheiningen en/of draadafscheidings en zijn maximaal 1,20 meter hoog om het open karakter van de wijk te benadrukken. In uitzondering hierop zijn erfscheidingen tot 2 meter hoog toegestaan tot op 5 meter achter de achtergevellijn van hoofdgebouwen. Het waarborgen van voldoende privacy bij de onderlinge woonkavels ligt ten grondslag aan de overweging om deze uitzondering toe te staan. Het realiseren van afschermende voorzieningen in de vorm van beplanting, kleine aarden wallen of houtopstapelingen is te allen tijde toegestaan. Vóór de voorgevellijn zijn, om de overgang en samenhang tussen de voortuinen en de gezamenlijk binnentuin te onderstrepen, geen erfscheidingen toegestaan anders dan in de vorm van beplanting. Om te voorkomen dat op basis van artikel 2, onderdeel 12 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij toch erfscheidingen tot 2 meter hoog op de erfgronden in het achtererfgebied kunnen worden geplaatst, is een regeling toegevoegd die bepaalt dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Bor. Deze beperking geldt niet voor het gehele achtererfgebied, maar slechts voor de gronden gelegen in en tot maximaal 1 m uit de bouwperceelsgrens. Daarmee wordt voorkomen dat ook alle andere vergunningsvrije mogelijkheden die artikel 2 van bijlage 2 bij het Bor biedt onmogelijk worden gemaakt.
- De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zoals opgenomen in artikel 6.2.1 zijn verlaagd van respectievelijk 6 en 10 meter naar 4,5 en 8,5 meter. Hiermee wordt beter aangesloten bij het uitgangspunt dat de woningen uit het oogpunt van duurzaamheid uit maximaal één bouwlaag met kap zullen bestaan. Indien het vanuit een specifieke woonbehoefte wenselijk is dat op één of enkele specifieke kavels een hogere goot- en bouwhoogte wordt toegepast, kan gebruik worden gemaakt van de in artikel 6.3 ingevoegde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Mits voldaan wordt aan de opgenomen randvoorwaarden ten aanzien van stedenbouwkundige inpassing en voorkoming van aantasting van omliggende belangen, kunnen de maximale goot- en bouwhoogte worden verhoogd naar respectievelijk 6 en 10 meter. Bij een specifieke woonbehoefte kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een gezinssituatie die meer woonruimte vereist dan realiseerbaar is binnen de bouwmassa van een lage woning.
- Aan artikel 3.1 lid a is een sublid 5 toegevoegd dat bepaalt dat bestrating slechts is toegestaan in de vorm van voet- en fietspaden alsmede in- en uitritten ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', ter ontsluiting van de woningen aan de Olmendreef en de toegangsweg.

Vastleggen hoofdinfrastructuur

Teneinde de hoofdinfrastructuur (wegen en woonstraten) nader vast te leggen, zijn de regels op de volgende punten gewijzigd:

- De bestemming 'Verkeer' is toegevoegd aan de regels. Hiertoe wordt een nieuw artikel 5 ingevoegd en worden de overige artikelen doorgenummerd. De toegangsweg alsmede de weg rondom de centrale binnentuin krijgen deze bestemming, die is afgestemd op de verkeersbestemming van de meest actuele bestemmingsplannen binnen Steenbergen.
- Binnen artikel 3 'Groen' wordt lid 3.1 onder b verwijderd. In dit lid werden de verkeersvoorzieningen geregeld, hetgeen door het invoegen van de bestemming 'Verkeer' echter niet langer noodzakelijk is. Binnen de bestemming 'Groen' zijn voor wat betreft verkeersvoorzieningen enkel nog voet- en fietspaden bijbehorend aan de groenvoorzieningen toegestaan, zoals een pad richting de gezamenlijke kas.
- Binnen artikel 5 'Groen - Landschappelijke inpassing' wordt lid 4.1 onder c.1 verwijderd. In dit lid werd geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 3' wegen en woonstraten waren toegestaan, hetgeen door het invoegen van de bestemming 'Verkeer' echter niet langer noodzakelijk is. De aanleg van in-/uitritten en voet- en fietspaden blijft mogelijk ter plaatse van deze aanduiding.
- In bijlage 1 bij de regels 'Landschappelijk inpassingsplan' is de begrenzing van 'Zone 3' aangepast aan de nieuwe begrenzing van de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing'. De aanpassing aan de begrenzing heeft ook consequenties voor de bijdrage kwaliteitsverbetering. De aangepaste berekening vereist een iets grotere bijdrage in het gemeentelijke Landschapsfonds (€ 3.106,57 tegenover € 2.362,22). Dit is aangepast in bijlage 1.

Hoofdgebouwen binnen bouwvlakken

Ten behoeve van het waarborgen dat de hoofdgebouwen van woningen niet te diep op de percelen worden gesitueerd zijn binnen de bestemming 'Woongebied' bouwvlakken toegevoegd. De hoofdgebouwen dienen binnen deze bouwvlakken te worden opgericht, waarbij elke bouwvlak op 3 meter van de voorste perceelsgrens ligt en maximaal 15 meter diep is. Bijbehorende bouwwerken bij woningen, erkers, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overige gebouwen en bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.

Onderlinge afstemming regels

Aangezien binnen de afzonderlijke bestemmingen enkele kleine verschillen aanwezig waren bij eensluitende regelingen, zijn deze regelingen nader op elkaar afgestemd:

- De maximale bouwhoogte van (licht)masten is uniform bepaald op 6 meter. In enkele artikelen was een maximale hoogte van 10 meter opgenomen.
- In een aantal artikelen werd gesproken over 'bruggen' en in andere over 'bruggen en andere wateroverbruggende voorzieningen'. In het kader van de uniformiteit en volledigheid wordt in alle artikelen de term 'bruggen en andere wateroverbruggende voorzieningen' gehanteerd.

3.3 VERBEELDING

In samenhang met de regels is de verbeelding als volgt gewijzigd:

- De bestemming 'Verkeer' is opgenomen. De begrenzingen van de overige bestemmingen en daaraan gerelateerde aanduiding zijn daarop aangepast.
- Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn bouwvlakken opgenomen in de vorm van bouwstroken.
- Binnen de bestemming 'Groen' is ter plaatse van de kavels aan de Olmendreef en de toegangsweg de aanduiding 'verkeer' opgenomen.