

---

## **BESTEMMINGSPLAN DE OLMENTUIN**

Overzicht van wijzigingen ten opzichte van eerder aangeleverde stukken

---

Voor de oordeelsvormende raadsvergadering van 9 mei 2018 zijn documenten aan de raad aangeleverd. Naar aanleiding van de behandeling van de gemeenteraad van het dossier en naar aanleiding van het overleg met omwonenden op 22 mei 2018 zijn er wijzigingen gemaakt. Hierbij het overzicht van de wijzigingen. Alle wijzigingen zijn in de stukken in het **geel** gemarkeerd.

### **REGELS**

*Met het oog op een de afstemming van het beeldkwaliteitplan zijn de regels op de volgende punten gewijzigd.*

- In artikel 4.2.1 is toegevoegd dat erfscheidingen uitsluitend mogen bestaan uit draadomheiningen en/of draadafscheidingen. 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 draadafscheidingen 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.
- 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.

*Met het oog op het specifiek vastleggen hoofdinfrastructuur, 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.

*Met het oog op het specifiek situeren van woningen, zijn de regels op de volgende punten gewijzigd.*

- In de bestemming 'Woongebied' zijn op de verbeelding bouwvlakken toegevoegd, waarmee wordt geborgd dat de woningen die dieper op het perceel worden gesitueerd.
- In de regels is bepaald dat de woningen uitsluitend binnen deze bouwvlakken mogen worden opgericht.

## TOELICHTING

Gezien de wijzigingen die in de regels zijn doorgevoerd, is tevens hoofdstuk 5 van de toelichting aangevuld.

### *Hoofdstructuur*

- 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.

## VERBEELDING

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

### *Diverse bestemmingen*

- 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.

## OVEREENKOMST

De initiatiefnemer was bereid om vrijwillig de volgende punten in de overeenkomst op te nemen.

### *Diverse wijzigingen*

- De naam van het document is gewijzigd naar 'overeenkomst'.
- De GPR-score van minimaal 7,5 is specifiek opgenomen.
- De boete die de gemeente bij de initiatiefnemer kan vorderen is verhoogd naar € 200.000,--.
- De boete die de initiatiefnemer bij de particulier kan vorderen is vastgesteld op € 20.000,--.