gemeente Steenbergen

BM1800063

Raadsvergadering
22 februari 2018

Agendanummer

Onderwerp
Bestemmingsplan "Buiten de Veste 2018"

Steenbergen; 23 januari 2018

Aan de raad,

1. Inleiding
Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan en bijbehorend stedenbouwkundig plan voor Buiten de Veste in 2010, is de woningmarkt veranderd van een aanbodgerichte naar een vraaggestuurde markt. Hierdoor sluit de huidige stedenbouwkundige opzet voor Buiten de Veste niet meer aan op de huidige marktvraag. Met voorliggend bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden voor Buiten de Veste geactualiseerd. De insteek is om middels flexible regels veranderingen in de woonmarkt eenvoudig te kunnen bijhouden.

2. Achtergrond
De gemeenteraad is het bestuursorgaan dat bevoegd is om een bestemmingsplan vast te stellen. Met een bestemmingsplan wordt voor een bepaald gebied voorgeschreven welke gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn toegestaan. Voorbeelden van gebruiksmogelijkheden zijn wonen, agrarisch, groen, bedrijf, detailhandel, maatschappelijk en horeca. Voorbeelden van bouwmogelijkheden zijn de type woningen die mogen worden gebouwd, de goot- en bouwhoogte die gebouwen mogen hebben en de specifieke locatie waar de gebouwen mogen worden gerealiseerd.

3. Overwegingen
Uitdaging voor de nog niet gerealiseerde gronden voor Buiten de Veste is het ontwikkelen van een ruim opgezet woongebied voor maximaal 218 woningen met een invulling die adequaat aansluit op de bestaande en reeds gerealiseerde woningbouw, de actuele vraag uit de woningmarkt en het kleinstedelijk karakter van de kern Steenbergen. Daarbij worden de kenmerken en de cultuurhistorische elementen van de locatie zoveel mogelijk behouden dan wel ten volle benut. De huidige stedenbouwkundige opzet voor Buiten de Veste sluit echter door de veranderde markt niet meer aan op de huidige vraag.

De twee-onder-een kapwoningen aan het Bastion kon pas worden gebouwd na een aparte planologische procedure, hetgeen tijd heeft gekost. In voorliggend bestemmingsplan zijn in concreto onder meer de aanduidingen van de type woningen in het bestemmingsplan vrij gelaten. Voorheen waren bijvoorbeeld alléén op de aangewezen locaties vrijstaande woningen mogelijk, maar nu zijn tevens ook twee-onder-een kapwoning en geschakelde woningen mogelijk. Ook zijn de bouwvlakken minder strikt, waardoor er marges zijn om met bouwplannen te schuiven. Hiermee kan flexibel worden ingespeeld op de markt.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een stedenbouwkundige opzet, waarbij samenhang en afstemming het uitgangspunt is. Voor de opzet zijn partijen uit diverse branches geconsulteerd met kennis van de woningmarkt: stedenbouwkundig bureau, bouwbedrijf, makelaar en woningbouwvereniging. Het voorliggend bestemmingsplan kent voor de onbebouwde gronden binnen Buiten de Veste het navolgende doel: het bieden van mogelijkheden om te kunnen bouwen naar behoefte van de marktvraag. Niet meer het aanbod aan vastgoed, maar de vraag naar vastgoed bepaalt de ontwikkeling.

Vervolgens is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bekend gemaakt op de door de wet voorgeschreven wijze. Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis en tevens was het ontwerp op de website www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar geweest. Binnen de wettelijke termijn zijn géén zienswijzen ontvangen. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn enkele ondergeschikte aanvullingen gemaakt. De aanvullingen betreffen het volgende:

- Artikel 6.2.3: Flexibiliteit om een erker voor een woning te plaatsen.
  Directe rechten, indien passend binnen de bouwregels.
- Artikel 6.3.1: Flexibiliteit om af te wijken voor gestapelde woningen binnen bestaande bouwmassa.
  Na beoordeling van het college via een omgevingsvergunning.
- Artikel 6.3.2: Flexibiliteit om af te wijken voor de afstanden naar de zijdelingse perceelsgrenzen.
  Na beoordeling van het college via een omgevingsvergunning.
- Artikel 6.5.0: Flexibiliteit om bouwvlakken voor gestapelde bouw toe te voegen of te verwijderen.
  Na beoordeling van het college via een wijzigingsplan met inspraak voor omwonenden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Buiten de Veste in 2010 is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de verkeersontsluiting en de verkeersintensiteiten op de Fabrieksdijk/Lindenburghlaan. Toen is vastgesteld dat het bouwprogramma (woningen en brede school) in dit bestemmingsplan geen nadelige invloed heeft op de ontsluitingsstructuur. In dit bestemmingsplan is het bouwprogramma niet gewijzigd: het aantal woningen in het plangebied blijft gelijk en daarmee blijven de reeds onderzochte verkeersintensiteiten ook gelijk.

Los van dit bestemmingsplan hebben ons signalen bereikt dat na onder meer de openstelling van de A4, de reconstructie van de Burgemeester van Loonstraat en de bouwwerkzaamheden aan de Lindenburghlaan een gevoel van onveiligheid wordt ervaren. We nemen deze signalen serieus. Daarom informeren wij u dat er verkeersonderzoek wordt ingesteld naar het optimaliseren van de verkeersontsluiting via de Oostgroeneweg richting Dinteloordseweg/N259. Wij verwachten u eind februari 2018 nader te informeren.

4. Middelen

Voor het actualiseren van bestemmingsplannen zijn reeds middelen in de begroting opgenomen.

5. Risico's

Er zijn géén zienswijzen ingediend, waardoor de risico's nihil zijn. De provincie kan een reactieve aanwijzing geven, als het bestemmingsplan in strijd is met provinciale regelgeving wordt geacht, met als het gevolg dat (een deel van) het bestemmingsplan niet in werking zal treden.

6. Communicatie/Aanpak

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het vaststellingsbesluit op de door de wet voorgeschreven wijze worden bekend gemaakt, zoals in een plaatselijke huis-aan-huis blad en in de Staatscourant.

7. Voorstel

Het bestemmingsplan 'Buiten de Veste 2018' (NL.IMRO.0851.sbgBPbdv2018-v001) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijbehorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Steenbergen,

de secretaris	de burgemeester
M.J.P. de Jongh, RA	R.P. van den Belt, MBA