

Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan “Moerstraatseweg 154 Steenbergen”

1. Inleiding

In het kader van het planologisch proces waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning met bijgebouw op het adres Moerstraatseweg 154 in Steenbergen, is het ontwerpbestemmingsplan “Moerstraatseweg 154 Steenbergen” ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan “Moerstraatseweg 154 Steenbergen” heeft vanaf 15 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad van Steenbergen.

Inzage

Het ontwerp van het bestemmingsplan was te raadplegen in het gemeentehuis van Steenbergen en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan heeft het identificatienummer NL.IMRO.0851.bgBPmoerstrweg154-o001.

Zienswijze

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is door één partij gebruik gemaakt. De ingediende zienswijze is ontvankelijk. De samenvatting en beantwoording van de zienswijze alsmede het gevolg voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn in hoofdstuk 2 opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve aanpassingen komen in hoofdstuk 3 aan bod.

2. Zienswijze

Stichting Stadsarcheologie Steenberg

Samenvatting

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over het ontbreken van waarden in de ondergrond waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Er zijn volgens de toelichting geen bezwaren van archeologische aard en er is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Met de ingediende zienswijze wil reclamant aantonen dat er wel sprake is van archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle sporen in het plangebied.

Een van de stallen op het perceel heeft een dichtgemetselde doorgang en sluitsteen met jaaraanduiding 1669. Reclamant is ervan overtuigd dat dit gebouw tot de oorspronkelijke hofstede De Lantaarn heeft behoord. Op een kaart uit 1565 is de hofsteden al op die locatie afgebeeld. De deur met sluitsteen bevindt zich bijna zeker in de oorspronkelijke voorgevel van de hofstede. Aan de binnenzijde van dat gedeelte is aan de hand van plafond, deuren en voorgevel ook af te leiden dat dit het oorspronkelijk woonhuis is geweest.

Reclamant verwacht dat de funderingen uit de 17^e eeuw of eerder dateren. Derhalve is reclamant van mening dat de archeologische verwachting daar hoog is en daarom archeologisch onderzoek is vereist bij sloop van het gebouw. Het is een van de weinige mogelijkheden om nog meer te weten te komen over dit bijzondere gebied waar ooit verschillende landgoederen lagen, die inmiddels allemaal zijn verdwenen.

De geplande nieuwbouw lijkt geheel of gedeeltelijk op de plaats van de oude bebouwing te komen. Ondanks de vele latere ingrepen is de kans aanwezig dat ook elders op het terrein bij de nieuwbouw nog resten van de hofstede te voorschijn komen. Ook zal mogelijke beplanting in een siertuin rondom de nieuwbouw over of in de oude funderingen zijn gesitueerd.

Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan op deze onderdelen aan te passen.

Beantwoording

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is in het plangebied door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. het 'Archeologisch- en bouwhistorisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek' d.d. 04-07-2018 uitgevoerd. Ter plaatse zijn verkennende boringen en een bouwhistorische opname uitgevoerd. Naar aanleiding van de conclusies uit het rapport is bekeken hoe hiermee kan worden omgegaan. Het rapport is toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

Aan de hand van een Programma van Eisen wordt vastgelegd hoe moet worden omgegaan met de historische resten die zich in de bodem kunnen bevinden. In het Programma van Eisen krijgen Stichting Stadsarcheologie Steenberg en een archeologisch deskundige een duidelijke rol.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van bovenstaande bevindingen als volgt aangepast.

In de toelichting is paragraaf 5.8 'Archeologie en Cultuurhistorie' aangepast. Het 'Archeologisch- en bouwhistorisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek' is opgenomen in de bijlagen van de toelichting. Op de verbeelding is de aanduiding 'Overige zone – archeologische verwachtingswaarde' verruimd over het gehele plangebied. Deze aanduiding is in de regels geborgd door artikel 7.4 'Overige zone – archeologische verwachtingswaarde' op te nemen. Daarnaast is artikel 11 'Overige regels' aan de regels toegevoegd. Op deze wijze wordt geborgd dat op een correcte wijze wordt omgegaan met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden van deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan "Moerstraatseweg 154 Steenberg" wordt aangepast conform het bovenstaande. In de toelichting is paragraaf 5.8 aangepast, aan de regels zijn artikel 7.4 en artikel 11 toegevoegd en op verbeelding is de aanduiding 'Overige zone – archeologische verwachtingswaarde' verruimd over het gehele plangebied.

3. Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de wijzigingen voortvloeiende uit de zienswijze ook op onderdelen ambtshalve aangepast. In dit hoofdstuk wordt aangegeven waar in de toelichting, regels en op de verbeelding ambtshalve wijzigingen plaatsvinden. Daarnaast zijn kleine, redactionele aanpassingen in het plan doorgevoerd. Deze worden hier niet specifiek benoemd.

Wijzigingen in de toelichting

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Moerstraatseweg 154 Steenbergen" sluit qua systematiek aan bij het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen". Op 28 juni 2018 is het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening" vastgesteld. Het is wenselijk dat voorliggend bestemmingsplan "Moerstraatseweg 154 Steenbergen" qua systematiek ook aansluit bij het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening". Daarom zijn paragraaf 1.3, 2.3.2 en 6.3 aangepast. Paragraaf 2.1.3 is verwijderd.
2. De term 'ecologische hoofdstructuur' is in verschillende paragrafen vervangen door de term 'Natuur Netwerk Brabant'.

Wijzigingen in de regels

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Moerstraatseweg 154 Steenbergen" sluit qua systematiek aan bij het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen". Op 28 juni 2018 is het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening" vastgesteld. Het is wenselijk dat de regels van voorliggend bestemmingsplan "Moerstraatseweg 154 Steenbergen" qua systematiek ook aansluiten bij de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening". Derhalve zijn de volgende artikelen aangepast (nummering conform ontwerpbestemmingsplan): 3.1, 3.2.2, 3.4, 3.6.1, 3.6.2, 4.4.2, 4.6.1, 4.6.3, 4.6.5, 4.6.6 en 4.7.1. Artikel 4.6.2 wordt verwijderd. In artikel 1 wordt de begripsbepaling 'beperking veehouderij' toegevoegd, zodat wordt aangesloten bij het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening" waarin over de locatie Moerstraatseweg 154 de gebiedsaanduiding 'milieuzone – beperking veehouderij' is gelegen.
2. De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt in het plan geborgd middels toevoeging van een voorwaardelijke verplichting in artikel 7.5.

Wijzigingen op de verbeelding

1. De gebiedsaanduiding 'milieuzonering – beperking veehouderij' wordt op de verbeelding opgenomen conform het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening".
2. De aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' wordt op de verbeelding opgenomen, waarmee de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt geborgd.