



Raadsvergadering
31 januari 2019

Agendanummer

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Laurentiusdijk'

Steenbergen; 4 december 2018

Aan de raad,

1. Inleiding

Een initiatiefnemer is voornemens om op een locatie aan de Laurentiusdijk in Welberg een drietal woningen te bouwen binnen het bestaand bebouwingslint. De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldend bestemmingsplan 'Kom Welberg', aangezien hier de betreffende gronden een agrarische bestemming hebben. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Om deze reden is voorliggend het bestemmingsplan opgesteld.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is alleen mogelijk, wanneer het initiatief past binnen de gemeentelijke structuurvisie. De structuurvisie is het kader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente. Het initiatief past niet binnen de structuurvisie. De locatie valt binnen de recreatieve zone tussen Welberg en Steenbergen, waar niet mag worden gebouwd. Om die reden ligt ook een herziening van de gemeentelijke structuurvisie ter besluitvorming.

Tevens is het vaststellen van een bestemmingsplan alleen mogelijk, wanneer het initiatief past binnen de provinciale regelgeving. De Verordening Ruimte is het kader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie. Het initiatief past niet binnen de Verordening. De locatie valt in het buitengebied, waar nieuwe woningen niet zijn toegestaan (met uitzondering van Ruimte-voor-Ruimte woningen). De gemeente heeft de provincie verzocht om een wijziging van de Verordening.

2. Achtergrond

De initiatiefnemer wenste dat het initiatief met de actualisatie van 'Kom Welberg' werd meegenomen. Gelet op het gegeven dat de actualisatie conserverend was, dat de ruimtelijke onderbouwing ontbrak, dat de benodigde onderzoeken niet waren uitgevoerd, dat het initiatief in strijd was met de structuurvisie, dat er geen afstemming met de provincie was geweest, dat de actualisatie vertraging zou oplopen, waardoor geen leges mochten worden geheven voor omgevings-vergunningen, heeft uw raad wijselijk besloten om het initiatief buiten de actualisatie te houden en heeft het college de opdracht gegeven om een aparte procedure op te starten ter realisering van het initiatief.

3. Overwegingen

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Welberg. In de bestaande situatie is er sprake van een bebouwingslint. De Laurentiusdijk liep vroeger verder door richting het noorden, maar met de aanleg van de Rondweg Oost is een 'knip' ontstaan, waardoor de weg aan de noordzijde doodloopt. Het plangebied betreft een onbebouwde locatie, die in agrarisch gebruik is. Met het initiatief wordt het bebouwingslint vervolmaakt.

Het plan betreft de realisatie van drie nieuwe vrijstaande woningen aan de Laurentiusdijk, die zijn gesitueerd op ruime percelen, waarbij de bebouwing aan de wegzijde is gesitueerd. Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Om te waarborgen dat het inpassingsplan gerealiseerd wordt, is de realisatie en instandhouding van het inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Het plan is op 20 juli 2016 tijdens een inloopavond aan omwonenden en belangstellenden gepresenteerd. Eenieder had de gelegenheid vragen te stellen en/of een reactie in te dienen. Er zijn acht reacties ingediend, die ter harte zijn genomen. Het plan is op diverse punten aangepast, hetgeen in het ontwerp bestemmingsplan is verwerkt. Zie pagina 34 van het bestemmingsplan voor de details. De indieners van de reacties hebben dit terug gekoppeld gekregen.

Vervolgens heeft de gemeente het college van Gedeputeerde Staten verzocht de begrenzing van het stedelijk gebied nabij de Laurentiusdijk te wijzigen. Gedeputeerde Staten waren bereid dit verzoek in te willigen en hebben daartoe de relevante begrenzingen in de Verordening Ruimte aangepast. Gedeputeerde Staten hebben het besluit genomen op 11 november 2018. Het bestemmingsplan kan daardoor nu ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft meerdere malen ter inzage gelegen vanwege het gegeven dat de Verordening Ruimte ook moest worden gewijzigd. Ook het ontwerp van de partiële herziening van de structuurvisie alsook het ontwerp verzoek aan Gedeputeerde Staten tot wijziging van de Verordening Ruimte hebben ter inzage gelegen. De ontwerpen hebben steeds gedurende zes weken openbaar ter inzage gelegen. Op alle ontwerpen zijn géén zienwijzen ingediend.

4. Middelen

Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer en zijn middels overeenkomsten verzekerd.

5. Risico's

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door de indieners van zienswijzen. Anderen kunnen ook beroep aantekenen, maar dan alleen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Beide gevallen zijn niet van toepassing.

6. Communicatie/Aanpak

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal het raadsbesluit via diverse media op de door de wet voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt..

7. Voorstel

1. de partiële herziening van de gemeentelijke structuurvisie (NL.IMRO.0851.SVlaurentiusdijk-v001) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijbehorende verbeelding en toelichting;
2. het bestemmingplan 'Laurentiusdijk' (NL.IMRO.0851.bgBPl Laurentiusdijk-v003) ongewijzigd 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