

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

“Steenbergen-Zuid”

Nota van beantwoording overlegreacties en zienswijzen

Projectnummer: 01112.063

Datum: 2 april 2013

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	CONCEPT ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	4
3	ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Beantwoording zienswijzen	5
4	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	13
4.1	Toelichting	13
4.2	Regels	13
4.3	Verbeelding	14

Bijlagen

Overlegreacties

Zienswijzen

1 INLEIDING

De gemeente Steenbergen heeft voor het plangebied Steenbergen-Zuid een actualisatie van het bestemmingsplan uitgevoerd. In het kader van het planproces van deze actualisatie is het bestemmingsplan aangeboden aan de overleginstaties en heeft het bestemmingsplan als ontwerp ter visie gelegen. De resultaten en beantwoording van de overlegreacties en ingediende zienswijzen zijn opgenomen in onderhavige nota van beantwoording.

2 CONCEPT-ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met besturen van gemeenten, Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke. Het concept-ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling gestuurd naar de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta (reactie ontvangen op 24 september 2012). Vanuit de provincie zijn geen inhoudelijke opmerkingen binnen gekomen (reactie ontvangen op 31 augustus 2012). De reactie omvat enkel de mededeling dat er geen provinciale belangen aan de orde zijn en dat er derhalve geen reden is tot het geven van opmerkingen.

Vanuit het waterschap Brabantse Delta is gevraagd het onderstaande tekstfragment in te voegen over de keur.

"Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden'. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta".

Dit tekstfragment is in paragraaf 3.5 van de toelichting toegevoegd.

Tevens heeft het waterschap verzocht om in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' de mogelijkheid voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding op te nemen. Dit in verband met de ligging van enkele watergangen binnen deze bestemmingen. Destijds is afgesproken dat daar waar mogelijk de bestemming 'Water' opgenomen zal worden om de betreffende watergangen alsnog positief te bestemmen.

Beide overlegreacties zijn als separate bijlage toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.

3 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb, met ingang van 10 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode zijn in totaal drie zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. In het hierop volgende hoofdstuk worden de betreffende zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

3.2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Indiener 1

Ontvangen 23 januari 2013

Samenvatting

De indiener is eigenaar van het bedrijventerrein Kop van Zuid. In november 2010 is door de gemeente aangegeven dat zij in principe medewerking wil verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Brooijmansdreef-Franseweg, ten behoeve van de ontwikkeling van perifere detailhandel ter plaatse. Destijds waren de gronden in eigendom van een andere partij. Indiener heeft de betreffende gronden inmiddels overgenomen en is van mening dat op basis van de bovengenoemde principe uitspraak van de gemeente de bestemming 'Bedrijf' van de betreffende gronden in onderhavig bestemmingsplan zodanig aangepast moet worden dat ter plaatse alsnog perifere detailhandel toegestaan wordt (1).

Verder stelt de indiener dat de rechtszekerheid in het geding is aangezien er in de planregels verwezen wordt naar een bouwvlak welke op de verbeelding niet is opgenomen. Verzocht wordt om ter plaatse alsnog een bouwvlak op te nemen (2).

Tot slot wordt aangegeven dat er verschillende begrippen door elkaar gebruikt worden. Als voorbeeld wordt het artikel 4.2.1 aangehaald waar onder a gesproken wordt over een bouwvlak, terwijl in artikel 4.2.1 onder b gesproken wordt over een bouwperceel. Ook in lid c van artikel 4.2.1 wordt gesproken over een bouwvlak terwijl in artikel 4.2.4 gesproken wordt van een bouwperceel. Tevens wordt aangegeven dat begrippen 1.20 en 1.23 zodanig van aard zijn dat hier hetzelfde mee bedoeld wordt. Verzocht wordt om een eenduidige regeling op te nemen zodat er geen begrippen meer door elkaar gebruikt worden (3).

Reactie gemeente

Ten aanzien van de toevoeging van de mogelijkheid tot perifere detailhandel stelt de gemeente dat de principeuitspraak uit november 2010 nog steeds van toepassing is. De gemeente is derhalve nog steeds bereidwillig om mee te werken aan een wijziging van de ter plaatse vigerende bestemming, zodat er perifere detailhandel gevestigd kan worden op het bedrijventerrein. Echter, onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan waarbinnen enkel de bestaande situaties vastgelegd worden. Nieuwe ontwikkelingen worden derhalve niet rechtstreeks opgenomen in onderhavig plan. Voor de gewenste bestemmingswijziging dient dan ook een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden (1).

De constatering van de indiener dat ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen is juist. Ter plaatse is abusievelijk geen bouwvlak opgenomen en derhalve wordt dit gecorrigeerd (2).

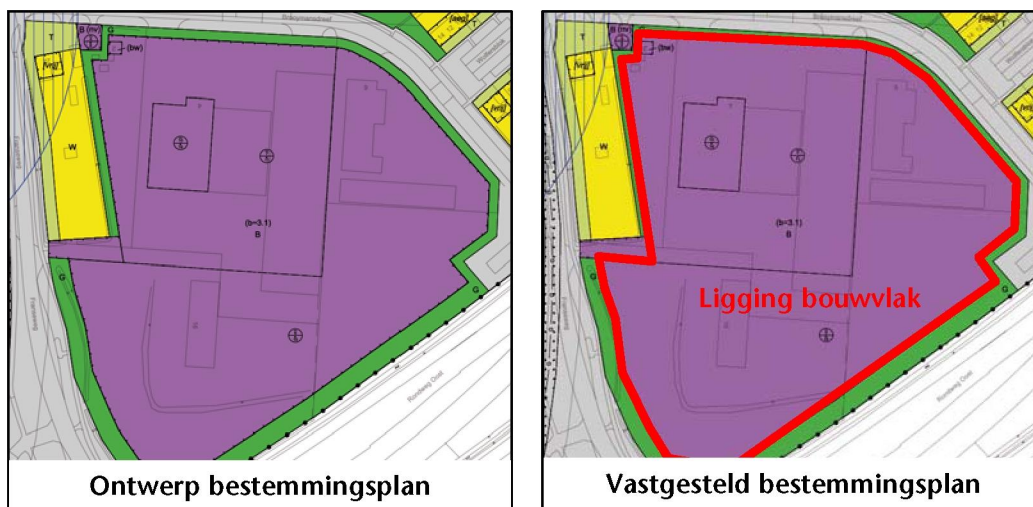
De begripsbepalingen voor het begrip bouwvlak en bouwperceel zijn afkomstig uit de landelijke standaard welke is vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Het is verplicht om in bestemmingsplannen deze begripsomschrijvingen over te nemen in een bestemmingsplan. Het aanpassen van deze begripsomschrijving is derhalve niet toegestaan. Ter verduidelijking, een bouwperceel omvat het gehele perceel waar bebouwing is toegestaan, een bouwvlak is gelegen op een bouwperceel en legt specifieke vast waar (hoofd)bebouwing gerealiseerd mag worden. Derhalve is geen sprake van dezelfde betekenis.

Om deze reden is dan ook geen sprake van het door elkaar gebruiken van de begrippen bouwperceel en bouwvlak. Aangezien in de bestemming 'Bedrijf' het enkel toegestaan is om te bouwen in het bouwvlak is in artikel 4.2.1 onder b de zinsnede "op hetzelfde bouwperceel" verwijderd, om onduidelijkheden te voorkomen. Daarnaast is in artikel 4.2.4 onder c en d de zinsnede "buiten het bouwvlak" verwijderd aangezien alle bebouwing in het bouwvlak gerealiseerd dient te worden (3).

Conclusie en gevolg bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze is deels gegrond verklaard en naar aanleiding hiervan conform de onderstaande punten aangepast.

- In artikel 4.2.1 onder b is de zinsnede "op hetzelfde bouwperceel" verwijderd.
- In artikel 4.2.4 is onder c en d de zinsnede "buiten het bouwvlak" verwijderd.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de bestemming "Bedrijf" aan de Brooymansdreef een bouwvlak opgenomen.



Uitsnede verbeelding locatie bedrijventerrein aan de Brooymansdreef

Indiener 2; Waterschap Brabantse Delta

Ontvangen op 18 februari 2013

Samenvatting

Het waterschap geeft aan dat ten zuiden van de woningen aan de Krommeweg 2 t/m 8 er geen bestemming 'Water' is opgenomen. Dit terwijl naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap wel is afgesproken in plaats van het verzoek van het waterschap om in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' ook water en voorzieningen voor de waterhuishouding toe te staan in de bestemmingsomschrijving(1).

Reactie gemeente

Het klopt dat de betreffende watergang en andere watergangen welke gelegen zijn binnen de woonbestemming en de tuinbestemming niet een aparte bestemming 'Water' gekregen hebben. Om de betreffende watergang en andere watergangen welke gelegen zijn in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' alsnog positief te bestemmen is in deze bestemmingen de toevoeging "water en voorzieningen voor de waterhuishouding" opgenomen in de bestemmingsomschrijving (1).

Conclusie en gevolg bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze is gegrond verklaard en naar aanleiding hiervan conform de onderstaande punten aangepast.

- In artikel 12.1 is sub c "water en voorzieningen voor de waterhuishouding", toegevoegd.
- In artikel 15.1 is sub m "water en voorzieningen voor de waterhuishouding", toegevoegd.

Indiener 3; N.V. Nederlandse Gasunie

Ontvangen 21 februari 2013

Samenvatting

Ter plaatse van de Olmendreef, de Westlands Langeweg en de Franseweg zijn enkele bouwvlakken uit de bestemming 'Bedrijf' gelegen over de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Dit is in strijd met de regels van de dubbelbestemming dat ter plaatse niet gebouwd mag worden. Verzocht wordt om de betreffende bouwvlakken aan te passen zodat deze niet meer gelegen zijn over de dubbelbestemming (1).

Aan de Westlands Langeweg is de aanduiding 'woonwagenstandplaats' gelegen over de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Dit heeft als gevolg dat er binnen de dubbelbestemming woonwagens geplaatst mogen worden, dit is in strijd met de regels van de dubbelbestemming. Verzocht wordt om het aanduidingsvlak zodanig aan te passen dat deze niet meer over de dubbelbestemming gelegen is (2).

Op de verbeelding is parallel aan de Franseweg en ter plaatse van het gasontvangstation een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen welke overbodig is. De leiding in kwestie is buiten bedrijf en derhalve is geen dubbelbestemming meer nodig. Verzocht wordt om de betreffende dubbelbestemming te verwijderen (3).

In het plangebied is aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing aan de Olmendreef een gasontvangstation gelegen. In het ontwerp bestemmingsplan is dit station bestemd als 'Bedrijf' met een aanduiding nutsvoorziening. Gelet op de veiligheidsaspecten ten aanzien van dit ontvangstation wordt verzocht het betreffende station specifiek te bestemmen en tevens te voorzien van een veiligheidszone (4).

De bouwregels van de bestemming 'Bedrijf' stellen vast dat erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter. Dit wordt door de Gasunie niet hoog genoeg bevonden in verband met het tegengaan van vandalisme en criminaliteit. Derhalve is het verzoek om deze bouw mogelijkheden op te hogen tot 3 meter (5).

In de bestemmingsregels van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wordt in de bestemmingsomschrijving gesproken van "rioolpersleiding", aangezien dit een hoge druk aardgastransportleiding betreft wordt verzocht om deze term te gebruiken (6).

Verzocht wordt om de zinsnede uit artikel 15.4 onder a, sub 1 "de belangen van de leidingen niet worden geschaad" te vervangen door "hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten" (7).

Voor artikel 15.5 onder a, sub 3 wordt verzocht om de activiteit "rooien" toe te voegen (8).

Vanuit de Nederlandse Gasunie bestaat de wens om een verplichting tot het aanvragen van een advies op te nemen in het geval er werkzaamheden of activiteiten moeten plaats vinden binnen de dubbelbestemming. Verzocht wordt om artikel 15.5 aan te vullen met de tekst "Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld onder a, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding" opgenomen als aanvulling op de regeling (9).

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.11.3 onder het kopje Buisleidingen de term "zakelijke rechtstrook" gebruikt. Verzocht wordt om deze te vervangen door de term "belemmeringsstrook" (10).

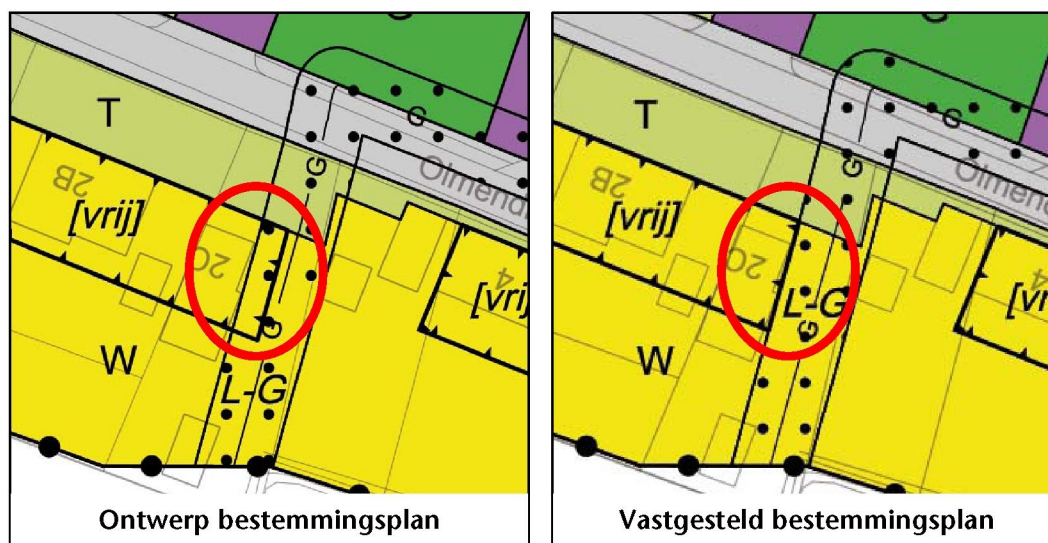
Reactie gemeente

De gemeente beschouwt de zienswijze van de Nederlandse Gasunie als relevant en neemt derhalve alle gewenste aanpassingen over in het bestemmingsplan (1 t/m 10).

Conclusie en gevolg bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze

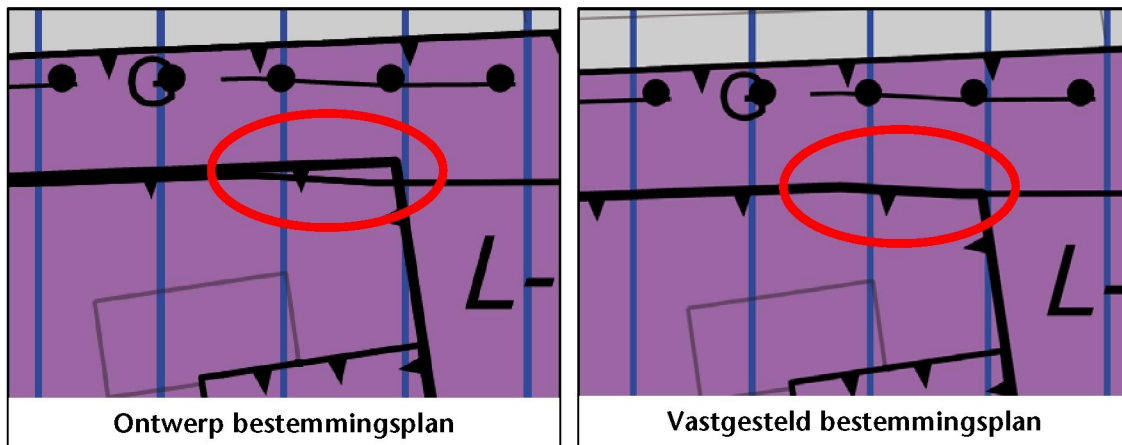
De zienswijze is gegrond verklaard en naar aanleiding hiervan conform de onderstaande punten aangepast.

- Ter plaatse van de Olmendreef 20 is het bouwvlak zodanig aangepast dat deze niet langer over de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gelegen is.



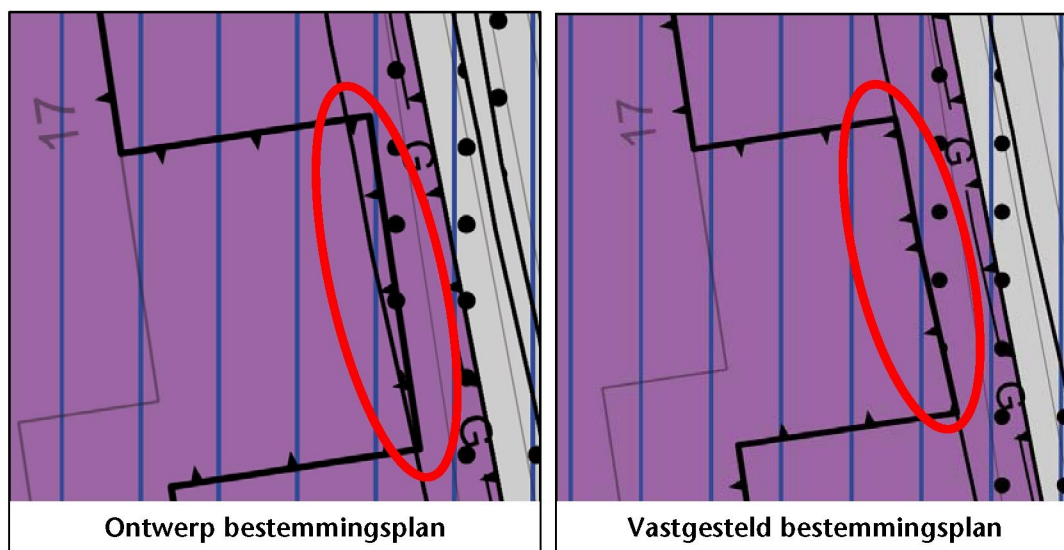
Uitsnede verbeelding locatie Olmendreef 20

- Ter plaatse van de bedrijfsbestemming op de hoek van de Westlands Langeweg en de Franseweg is het bouwvlak zodanig aangepast dat deze niet langer over de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gelegen is.



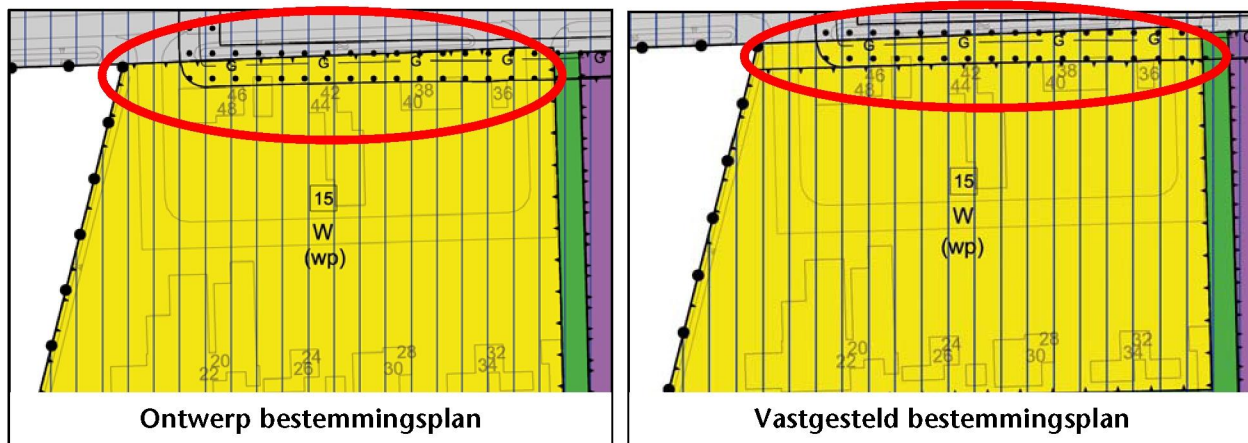
Uitsnede verbeelding locatie hoek Westlands Langeweg en Franseweg

- Ter plaatse van de bedrijfsbestemming aan de Franseweg 17 is het bouwvlak zodanig aangepast dat deze niet langer over de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gelegen is.



Uitsnede verbeelding locatie Franseweg 17

- Het aanduidingsgebied voor de aanduiding 'woonwagendstandplaats' en 'maximum aantal wooneenheden' is dusdanig verkleind dat deze niet langer over de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gelegen is. Hiermee wordt voorkomen dat in de toekomst woonwagens gesitueerd kunnen worden in de zone van de dubbelbestemming.



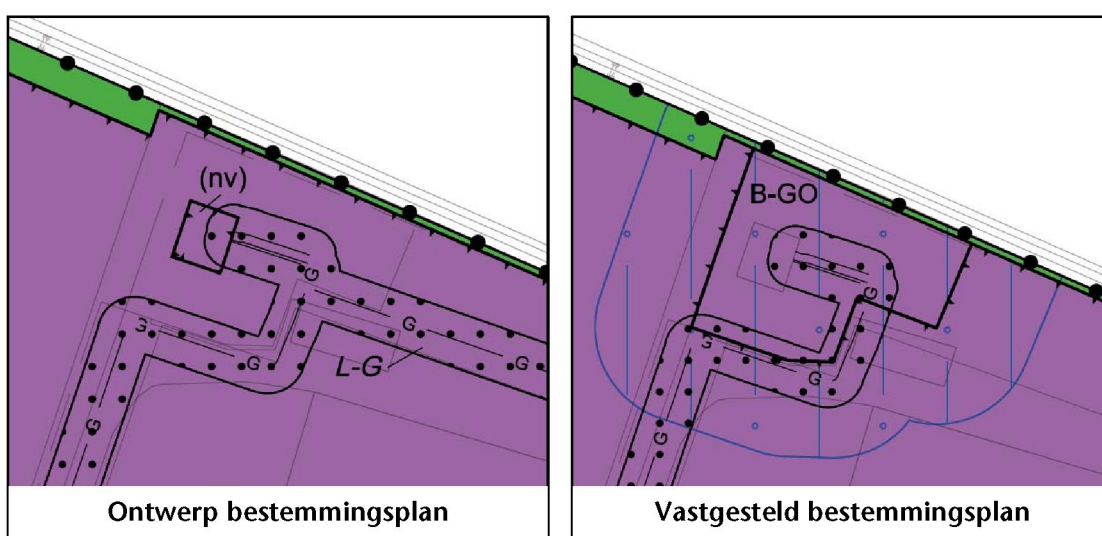
Uitsnede verbeelding Woonwagendstandplaats aan de Westlands Langeweg

- De door de Nederlandse Gasunie aangegeven leiding welke buiten bedrijf is, is niet langer opgenomen op de verbeelding.



Uitsnede verbeelding buiten bedrijf zijnde gasleiding

- Ten behoeve van het gasontvangstation is in de bestemmingsplanregels de bestemming 'Bedrijf - Gasontvangstation' (artikel 5) opgenomen. In overleg met de Nederlandse Gasunie is bepaald dat het maximum bebouwingsoppervlak gesteld wordt op 150 m². De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen is gesteld op 3 meter. Als gevolg van de toevoeging van deze nieuwe bestemming zijn alle overige bestemmingen en verwijzingen opnieuw genummerd.
- Op de verbeelding is ter plaatse van het gasontvangstation het bestemmingsvlak 'Bedrijf - Gasontvangstation' en een bouwvlak opgenomen, ter vervanging van de aanduiding 'nutsvoorziening'. Tevens is een veiligheidszone - bedrijven opgenomen. De regels die verbonden zijn aan deze veiligheidszones zijn terug te vinden in de artikelen 21.3 (algemene aanduidingsregels) en 22.2. (algemene wijzigingsregels).



Uitsnede verbeelding locatie gasontvangstation

- In de regels van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is onder 16.1 "rioolpersleiding" vervangen door "hoge druk aardgastransportleiding".
- In artikel 16.4 onder a is sub 1" de belangen van de leidingen niet worden geschaad" vervangen door "hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten".
- In artikel 16.5 is onder a sub 3 de activiteit "rooien" toegevoegd.
- In artikel 16.5 is onder d de tekst "Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld onder a, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding" opgenomen als aanvulling op de regeling.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.11.3 onder het kopje Buisleidingen de term "zakelijke rechtstrook" vervangen door "belemmeringsstrook".

4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast dat het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op enkele punten is aangepast, heeft de gemeente Steenberg eveneens diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn onderstaand puntsgewijs opgenomen.

4.1 TOELICHTING

- Daar waar nodig zijn enkele redactionele aanpassingen doorgevoerd welke de leesbaarheid van de tekst ten goede komen.
- Het rapportnummer en het id-nummer zijn geactualiseerd naar de status van vastgesteld bestemmingsplan.
- In paragraaf 3.10.1 is een actualisatie van het beleidskader doorgevoerd. Dit naar aanleiding van een aanpassing aan de Wet geluidhinder.
- In paragraaf 3.11.2 is de toetsing aan de beleidsnotitie Externe veiligheid aangepast en aangevuld ter volledigheid, ter verduidelijking van dit aspect en de invloed van dit aspect op het plangebied. Hierbij zijn tussenkopjes toegevoegd en is een aanvulling opgenomen over de toekomstige (in aanleg zijnde) A4 en de invloed hiervan op het plangebied.
- De juridische plantoelichting in hoofdstuk 5 van de toelichting is geactualiseerd. Dit is gedaan naar aanleiding van de toevoeging van de bestemming "Bedrijf - Gasontvangststation" en de veiligheidszone van dit gasontvangststation, aan de planregels.

4.2 REGELS

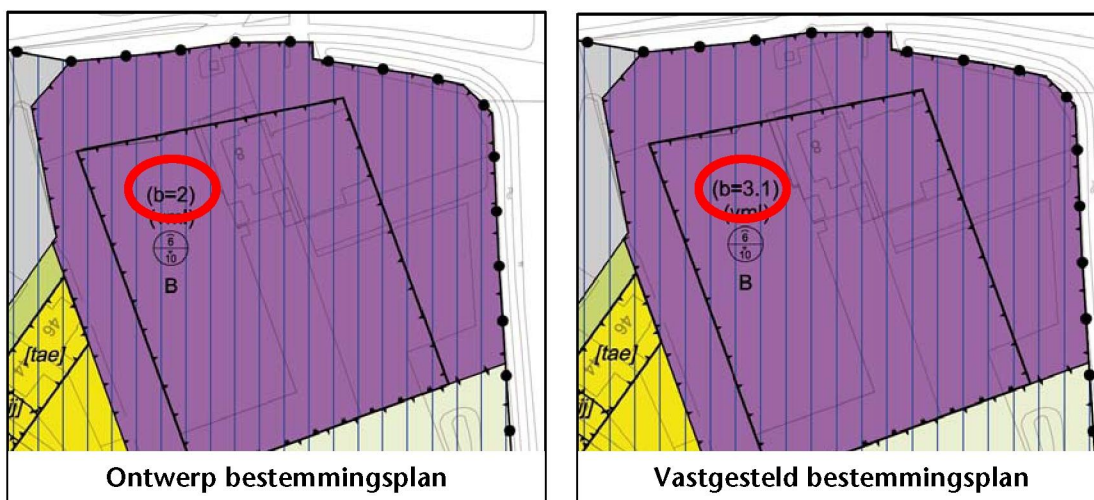
- Daar waar nodig zijn enkele redactionele aanpassingen doorgevoerd welke de leesbaarheid van de tekst ten goede komen. Tevens zijn, indien noodzakelijk, eventuele doorverwijzingen naar subleden of andere artikelen aangepast naar aanleiding van toevoegingen of verwijderingen.
- In de bestemming 'Groen' (artikel 8) en 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 13) zijn in de bestemmingsomschrijving ook standplaatsen toegevoegd.
- In artikel 1.2 is het id-nummer van onderhavig plan geactualiseerd naar de status van vastgesteld.
- In artikel 4.1 is onder f de toegestane ondergeschikte detailhandel nader gespecificeerd tot ten hoogste categorie 1 zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- In artikel 6 is in de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat het gebruik ten behoeve van volumineuze detailhandel niet is toegestaan.
- In artikel 6.2.1 onder a is de term 'bijbehorende bouwwerken' toegevoegd, aangezien deze ook in het bouwvlak gerealiseerd moeten worden.
- In artikel 7.1 zijn de verwijzingen naar de aanduidingen 'bedrijfswoning', 'sporthal' en 'specifieke vorm van gemengd - wellness' verwijderd, aangezien een specifieke verwijzing niet langer noodzakelijk is.
- In artikel 15.1 is onder h ter plaatse van aanduiding 'garage', mede voor garageboxen, opgenomen. Dit omdat ter plaatse van het binnenhofje aan de

Koudenberg de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' omgezet is naar een de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'garage'.

- In artikel 15.2.2 is een meer specifieke verwijzing naar de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Dit ter verduidelijking van de regeling.
- In artikel 18 is sub 4 "Overschrijving bouwgrenzen" toegevoegd.

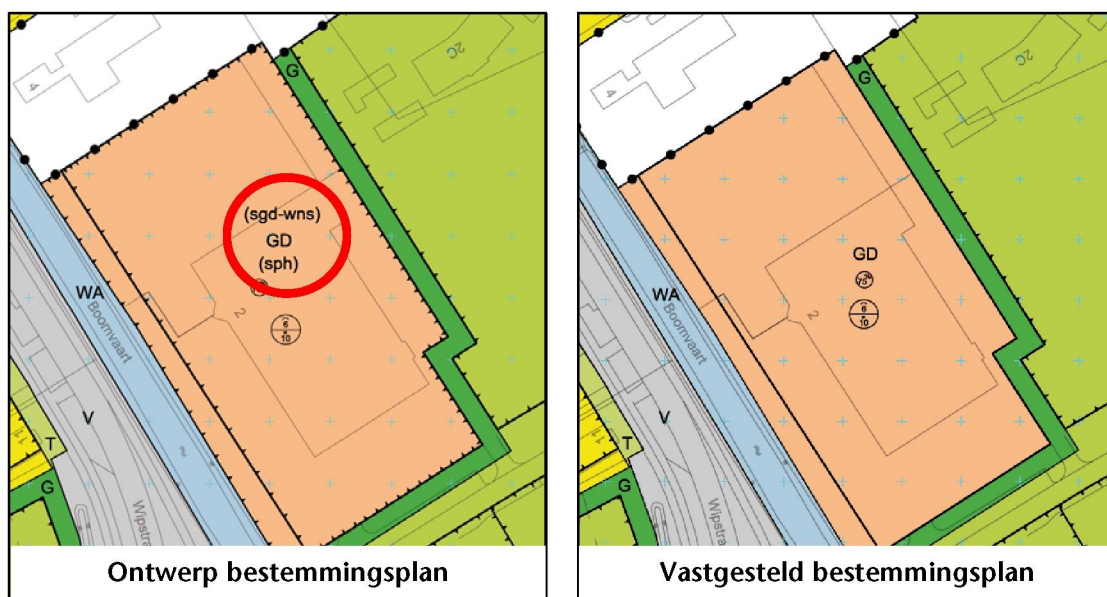
4.3 VERBEELDING

- Ter plaatse van de bedrijfsbestemming van het tankstation aan de Nassaulaan 6 is de maximum toegestane bedrijfscategorie aangepast naar categorie 3.1 aangezien ter plaatse sprake is van een LPG vulpunt.



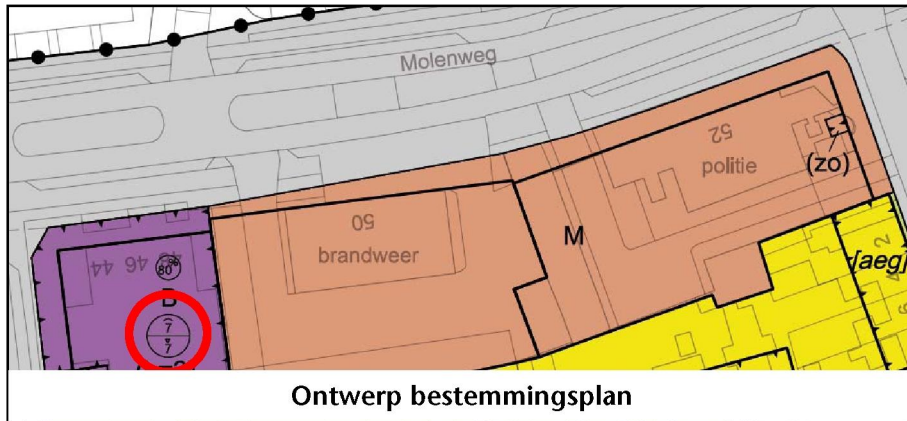
Uitsnede verbeelding locatie Nassaulaan 6

- Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' zijn de aanduidingen 'sporthal' en 'specifieke vorm van gemengd - wellness' verwijderd.



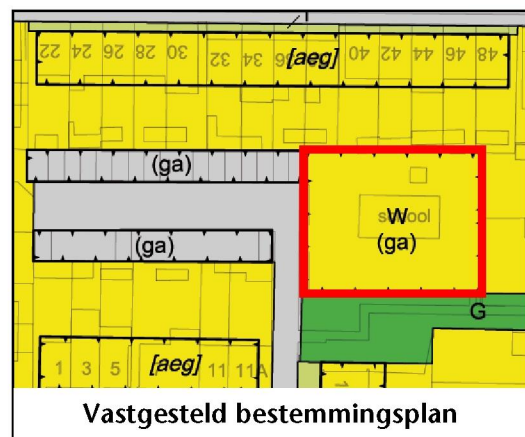
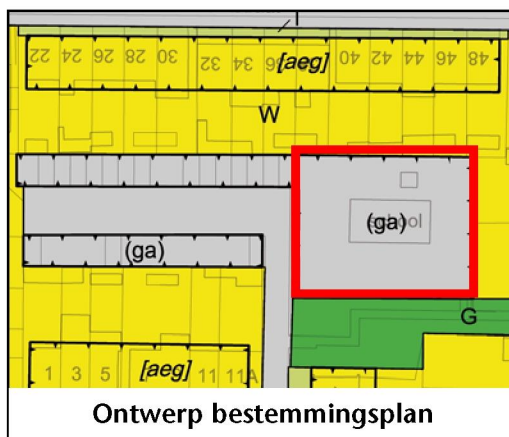
Uitsnede verbeelding locatie bestemming 'Gemengd'

- Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' aan de Molenweg 44, 46 en 48 is de maximale bouwhoogte aangepast naar 11 m. Hiermee wordt de maximale bouwhoogte in overeenstemming gebracht met de maximale bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan.
- Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Molenweg 50 en 52 is een maximale goot- en bouwhoogte toegevoegd van respectievelijk 7 m en 11 m.



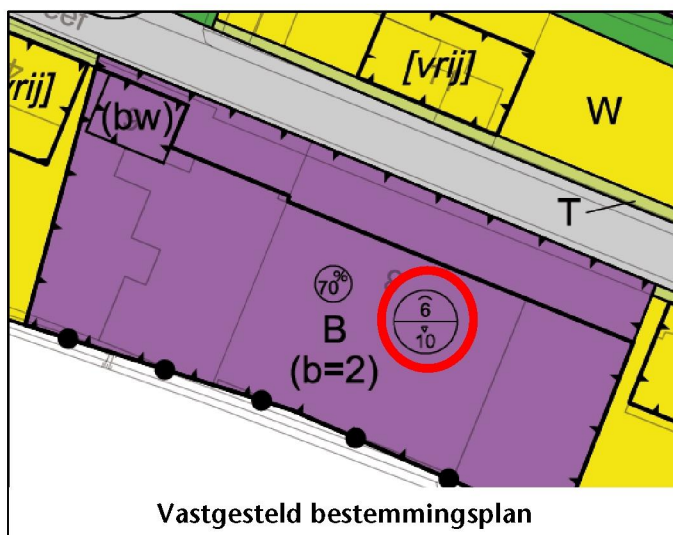
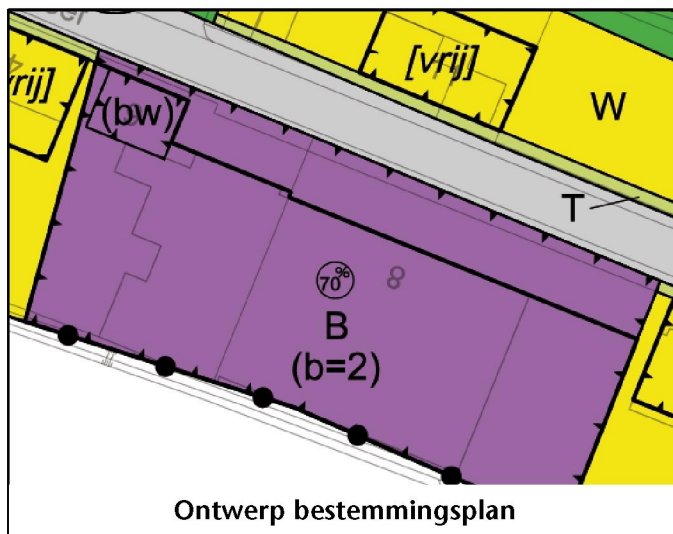
Uitsnede verbeelding locaties Molenweg 44 t/m 52

- Ter plaatse van het binnenhof aan de Koudenberg is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' omgezet naar de bestemming 'Wonen'.



Uitsnede verbeelding locatie binnenhof aan de Koudenberg

- Ter plaatse van de bedrijfsbestemming aan Olmendreef 6 en 8 is de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen aangezien deze abusievelijk niet op de verbeelding opgenomen was.



Uitsnede verbeelding locatie Olmendreef 6 en 8

Bijlagen

Overlegreacties

Zienswijzen



Brabantlaan 1
 Postbus 90151
 5200 MC 's-Hertogenbosch
 Telefoon (073) 681 28 12
 Fax (073) 614 11 15
 info@brabant.nl
 www.brabant.nl
 Bank ING 67.45.60.043
 Postbank 1070176

Het college van burgemeester en
 wethouders van Steenbergen
 Postbus 6
 4650 AA STEENBERGEN

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
31 AUG 2012		Vertrouwelijk
RORom		

VERZONDEN: 30 AUG 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
 namens deze,

P.M.A. van Beek,
 bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum

30 augustus 2012

Ons kenmerk

C2090065/3103763

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J.J.M. Danen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
 en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 32

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

adanen@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.





Gemeente Steenbergen
Het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 6
4655 AA STEENBERGEN

Uw e-mail van : 15 augustus 2012
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : *12UT011542*
Barcode :

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
24 SEP 2012		Vertrouwelijk
KOROM		

Behandeld door : mevrouw K. van der Knaap
Doorkiesnummer : 076 564 10 75
Datum : 20 september 2012
Verzenddatum :

21 SEP. 2012

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Steenbergen Zuid

Geacht college,

Op 15 augustus 2012 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Steenbergen Zuid te Steenbergen toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Het betreft een consoliderend plan. Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen en/of rioolwaterpersleidingen aanwezig. Een deel van de categorie A oppervlaktewaterlichamen is bestemd als "water".

Wij verzoeken u ten aanzien van de Keur van het waterschap het volgende tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf: "Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden'. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta".

Planregels

In verband met de aanwezigheid van een categorie A oppervlaktewaterlichaam verzoeken wij u aan de bestemmingen "wonen" en "tuinen" de functie "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" toe te voegen.

Verbeelding

Geen opmerkingen.

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact opnemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen, telefoonnummer 076 564 13 45.


Advies

Met in acht name van de bovenstaande opmerkingen geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw K. van de Knaap van het waterschap. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 076 564 10 75.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bousten





AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van Steenbergen
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Gem. STEENBERGEN		BeeLtek	
21 FEB 2013		Kopie aan: GF	
KOKON		Vertrouwelijk	

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E RO_west@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum 15 februari 2013
Ons kenmerk PJW 13.0845
Onderwerp Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid'

Doorkiesnummer (0182) 62 33 60
Uw kenmerk

RAAD / CIE
dd nr

Geachte raad,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 9 januari 2013, nr. 590, blijkt dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het plangebied is een 6" (inch) 40 bar hoge druk regionale aardgastransportleiding van ons bedrijf gelegen, alsmede een gasontvangstation (GOS) dat bij ons bedrijf in beheer is.

Verbeelding

Bestemming 'Wonen'

Op de verbeelding is zichtbaar¹ dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' gedeeltelijk is gelegen binnen een bouwvlak (Olmendreef) met de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'vrijstaand'. Dit suggereert dat het mogelijk is gebouwen te realiseren/vergroten binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. In de huidige situatie staat er geen bebouwing binnen de dubbelbestemming. Ditzelfde geldt voor twee locaties (Westlands langeweg/Franseweg) binnen de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Wij verzoeken u de bouwvlakken aan te passen, zodat deze buiten de dubbelbestemming komen te liggen.

Daarnaast is de leiding gelegen binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'Woonwagenstandplaats'. Dit suggereert dat het mogelijk is om woonwagens binnen de belemmeringenstrook te plaatsen. Wij verzoeken u de verbeelding aan te passen.

Buiten bedrijf gestelde leiding

Op kaartblad 1 van de verbeelding is zowel een dubbelbestemming opgenomen voor de gasvoerende leiding, als voor de buiten bedrijf gestelde leiding. Laatstgenoemde is in oranje op de verbeelding ingetekend, ter uwer informatie. Aangezien deze leiding niet (meer) planologische relevant is, kunt u de belemmeringenstrook van de verbeelding verwijderen.

Gasontvangstation

Binnen het plangebied ligt een gasontvangstation. Het GOS is bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Gelet op de veiligheidsaspecten en het beleid van

¹ In de bijlage zijn de locaties nader weergegeven

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 15 februari 2013

Ons kenmerk: PJW 13.0845

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid'

Gasunie², *verzoeken wij u het GOS te bestemmen als 'Bedrijf' met de aanduiding 'Gasontvangstation' waarbij het bouwvlak wordt gesitueerd op het hekwerk.*

Veiligheidszone gasontvangstation

Om zeker te stellen dat geen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden richting het station, waardoor de veiligheidsafstand (waar Gasunie aan **moet** voldoen) wordt verkleind, verzoekt Gasunie u om een 'veiligheidszone - bedrijven' op de verbeelding op te nemen. Zie bijlage 2.

Planregels

Artikel 4 'Bedrijf'

In artikel 4.2.5 onder b is bepaald dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter. Het hekwerk dat standaard door Gasunie wordt gebruikt heeft een hoogte van 3 meter. Dit vanwege het tegengaan van vandalisme en criminaliteit. *Wij verzoeken u dit aan te passen.*

Artikel 15 'Leiding-Gas'

Bestemmingsomschrijving

In artikel 15.1 bestemmingsomschrijving staat vermeld dat de voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden mede bestemd zijn voor een rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn Leiding-Gas'. Aangezien het hier gaat om een hoge druk aardgastransportleiding verzoeken wij u 'rioolpersleiding' te vervangen door 'hoge druk aardgastransportleiding'.

Afwijking bouwregels

De door u opgenomen toetsingskader in artikel 15.4 is in strijd met artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid³. Wij verzoeken u om artikel 15.4, aanhef onder lid a van de planregels als volgt aan te passen:

a. hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Wij verzoeken u om de activiteit 'rooien' van diepwortelende beplanting en/of bomen toe te voegen aan artikel 15.5.a onder 3. Naast het aanbrengen van diepwortelende beplantingen

² Beleid van Gasunie is om haar assets (leidingen en stations) afzonderlijk op een eenduidige en uniforme wijzen te bestemmen

³ Zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201105839/1/R3) van 9 mei 2012, rechtsoverweging 2.8.3.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 15 februari 2013

Ons kenmerk: PJW 13.0845

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid'

en/of bomen kan ook het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen schade toebrengen aan de leiding.

Verplicht advies leidingbeheerder

In artikel 15.5.c wordt bepaald dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn mits het leidingbelang van de aardgasleiding daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Gasunie is van mening dat het bevoegd gezag alleen een zorgvuldige afweging omtrent het niet onevenredig schaden van de leiding kan maken, indien gebruik is gemaakt van de kennis en expertise van Gasunie betreffende de leiding. Wij verzoeken dan ook om lid 15.5 aan te vullen met de volgende zinsnede:

"Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 15.5.a, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding."

Toelichting

In de toelichting (paragraaf 3.11) maakt u gebruik van de term "zakelijke rechtstrook". In de huidige wetgeving wordt gesproken over een belemmeringenstrook. Wij verzoeken u om de term "zakelijke rechtstrook" te vervangen voor "belemmeringenstrook".

Voor nadere informatie en vragen met betrekking tot de planologische en juridische aspecten kunt u, indien gewenst, contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



Dhr. L.J. van der Ham
Medewerker Juridische Zaken West

Bijlagen:

- Bijlage 1 Bouwvlakken binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'
- Bijlage 2 Aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven'
- Bijlage 3 Verbeelding met daarop de ligging van de leiding en het GOS ingetekend

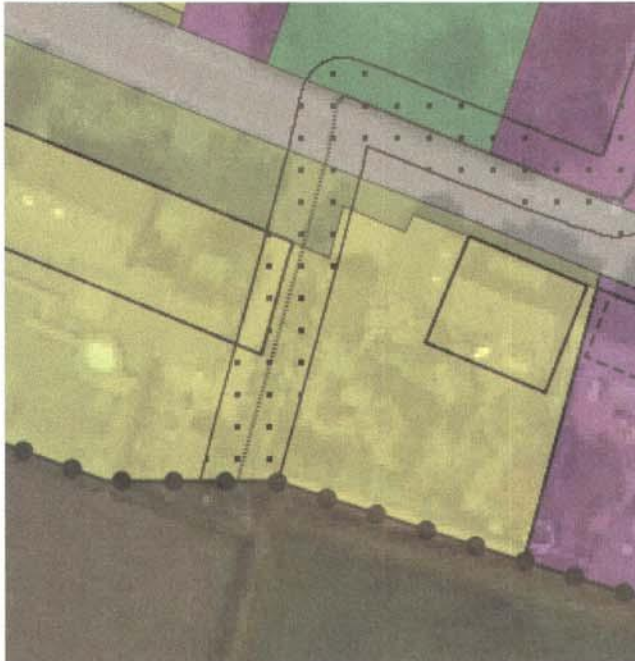
N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 15 februari 2013

Ons kenmerk: PJW 13.0845

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid'

Bijlage 1 Bouwvlakken binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'



Figuur 1 Bouwblok binnen belemmeringenstrook

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 15 februari 2013

Ons kenmerk: PJW 13.0845

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid'



Figuur 2 Bouwblokken binnen belemmeringenstrook

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 15 februari 2013

Ons kenmerk: PJW 13.0845

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid'



Figuur 3 Functieaanduiding Woonwagenvanstandplaats binnen belemmeringenstrook

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 15 februari 2013

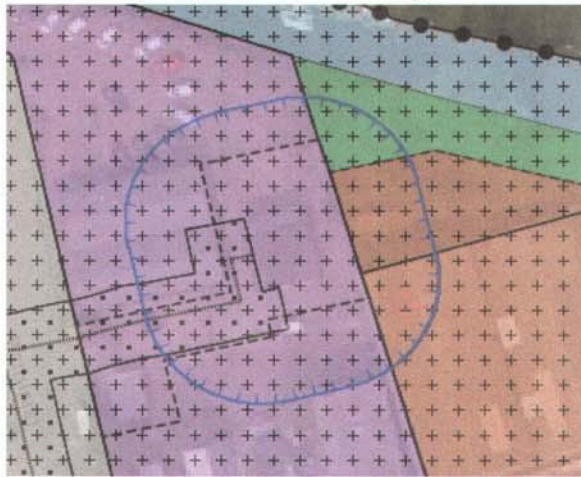
Ons kenmerk: PJW 13.0845

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid'

Bijlage 2 Aanduiding 'Veiligheidszone – bedrijven'

Voor het nabij gelegen gasontvangstation geldt een een veiligheidsafstand voor kwetsbare objecten van **15 meter**. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een veiligheidsafstand van **4 meter**. De veiligheidsafstanden dienen in eerste instantie te worden gemeten vanaf het bouwvlak van het gasontvangstation.⁴

Voorbeeld 'veiligheidszone – bedrijven'

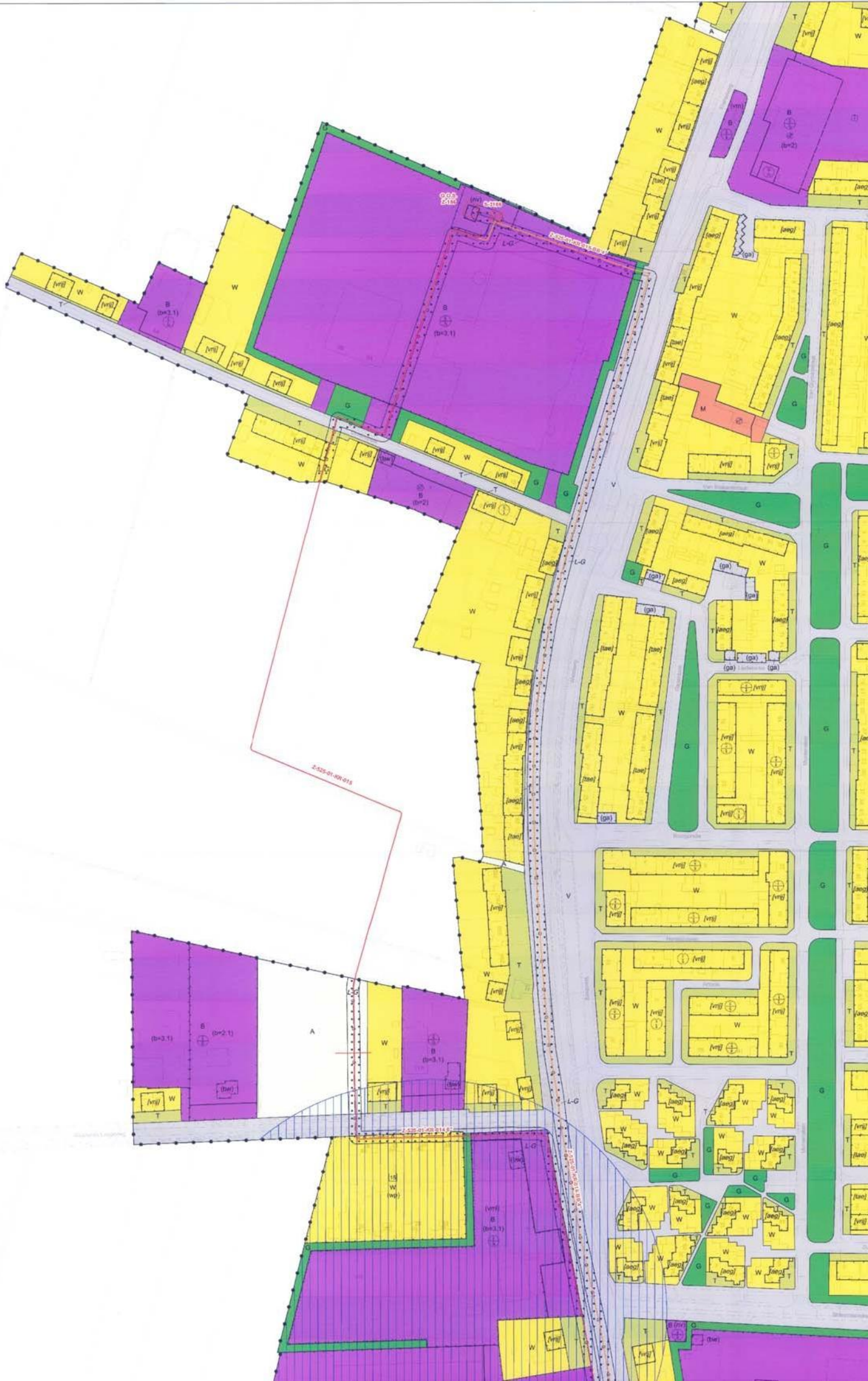


Tekstvoorstel planregel:

veiligheidszone - bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

⁴ Zie Bestemmingsplan 'Valleipark 2009'





1300851

Water kleurt het leven

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
18 FEB 2013		Vertrouwelijk
ROROM		



Gemeente Steenbergen
Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Steenberge
Postbus 6
4655 AA STEENBERGEN

Uw e-mail van : 8 januari 2013
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : *13UT001890*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw K. van der Knaap
Doorkiesnummer : 076 564 10 75
Datum : 15 februari 2013
Verzenddatum : **15 FEB. 2013**

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Steenbergen Zuid"

Geacht college,

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan "Steenbergen Zuid" maken wij hierbij gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

In ons wateradvies hebben wij u verzocht om binnen de bestemmingen "tuin" en "wonen" de functie "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" mogelijk te maken in verband met de aanwezigheid van een categorie A oppervlaktewater ten zuiden van de woningen met tuin aan de Krommeweg nummers 2 t/m 8.

Uit telefonisch overleg tussen de gemeente en het waterschap is gebleken dat de voorkeur van de gemeente uit gaat naar het bestemmen van het betreffend oppervlaktewaterlichaam als "water". Het waterschap heeft op 28 november 2012 per mail bevestigd dat wij dit een goede oplossing vinden.

Helaas blijkt voornoemde afspraak niet te zijn doorgevoerd op de verbeelding. Wij verzoeken u dit alsnog te doen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw K. van der Knaap van het waterschap. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 076 564 10 75.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten



onderscheid is gemaakt. Ik verzoek u een eenduidige benaming te hanteren. Ik verzoek u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, rekening houdend met de gemaakte opmerkingen.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

[Handwritten signature]

[Handwritten text]



uw kenmerk : 308/U10.0115/RT/LE/MV
uw brief : 24-08-2010
ons kenmerk : MM/1004611
afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling
contactpersoon : Martin Meulblok
telefoonnr. : 0167-543 414
bijlage(n) :

onderwerp : Principeverzoek aanpassing/verruiming
bestemmingsplan

Nederland Ontwikkelt b.v.
R.A. Truijers
Cypresbaan 61
2908 LP CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Steenbergen, 11 november 2010

18 NOV. 2010

Geachte heer Truijers,

In uw brief van bovenstaande datum doet u een principeverzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan voor het bedrijventerein Brooijmansdreef-Franseweg te Steenbergen. In het principeverzoek staat het volgende aangegeven:

- U wilt de bouwhoogte verhogen naar 10 meter
- Op de zichtlocaties wilt u de mogelijkheid voor vestiging van detailhandel en kantoren.
- In het meest zuidelijke gedeelte wenst u een verruiming van de bouwhoogte naar 20 meter.

Naar aanleiding van uw brief hebben wij besloten om de totale bouwhoogte van de bedrijvenbestemming te leggen op 10 meter. In het bestemmingsplan willen wij dan tevens een binnenplaanse afwijkingsmogelijkheid opnemen om een bouwhoogte toe te laten van 12 meter. Gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien dit noodzakelijk mocht zijn uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering van het bedrijf. Uw tweede verzoek willen wij gedeeltelijke honoreren door opname in het bestemmingsplan. Ten aanzien van detailhandel zal de vestigingsmogelijkheid beperkt worden tot de vestiging van perifere detailhandel. Perifere detailhandel is detailhandel die veel ruimte nodig heeft, zoals detailhandel in auto's, boten en caravans, detailhandel in grove bouwmaterialen, detailhandel in woninginrichting en detailhandel in keukens, badkamers en sanitair. Aan uw laatste verzoek willen wij geen medewerking geven. Een hoogte van 20 meter vinden wij te veel afwijken ten opzichte van de hoogte van de in de directe omgeving aanwezige bebouwing.

Los van uw verzoek hebben wij besloten dat wij in overleg met u willen kijken naar de omvang en inrichting van de groenbestemming rondom het terrein. Vanwege de beeldbepalende locatie eisen wij tevens dat er een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en dit ter beoordeling van het college. Het doel hiervan is waarborging van een hoge welstandstechnische en stedenbouwkundige kwaliteit.

I.a.s.:

Vragen aan de gemeente? Steenbergen heeft Antwoord@ bel 14 0167 of kijk op www.gemeente-steenbergen.nl
Correspondentie-adres : Postbus 6, 4650 AA Steenbergen Bezoekadres : Buiten de Veste 1, 4652 GA Steenbergen
Fax : 0167-54 34 88 e-mail : Info@gemeente-steenbergen.nl

Daarnaast delen wij u mede dat wij de aangrenzende grond die bij ons in bezit is, willen betrekken bij de ontwikkeling van het gebied. Dit willen wij nog met u bespreken. Het hondenuitrenveld zal in eerste instantie al dan niet in kleinere vorm nog gehandhaafd blijven. Op de lange termijn gaan wij op zoek naar een andere locatie voor het hondenuitrenveld en zal het gehele terrein kunnen worden ontwikkeld.

Op korte termijn zullen wij met u contact opnemen om een gesprek te plannen over de verdere uitwerking en inrichting van het plan, de mogelijke inbreng van gemeentelijke gronden en de verrekening van de kosten.

Tenslotte wijzen wij u erop dat de uitwerking van zowel bestemmingsplan als beeldkwaliteitsplan onze goedkeuring dient te hebben. Uiteindelijk is het de gemeenteraad die een besluit zal nemen over de wijziging van het bestemmingsplan en een wijziging van de welstandsnota middels vaststelling van het eerder genoemde beeldkwaliteitsplan.

Burgemeester en wethouders van Steenberg,
 De loco-secretaris,
 de burgemeester,


R.A.J.M. Bogers


J.J. Hoogendoorn