



ons kenmerk : UM1806644
zaaknummer :
uw kenmerk :
uw brief van :
afdeling : Wonen, werken & beleven
contactpersoon : H.H.C. (Harold) Mailoa
telefoonnr. : 14 0167
bijlage(n) : 3

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

onderwerp : Herbegrenzing stedelijk gebied Welberg

Steenbergen,

Geacht College,

In de Verordening ruimte heeft de Provinciale Staten regels vastgesteld ter bescherming van de belangen, die in de Structuurvisie zijn omschreven. In de Verordening is het bestaand stedelijk gebied van onze kern Welberg in kaart gebracht. Hierbij willen wij een verzoek doen tot het wijzigen van de grenzen van het bestaand stedelijk gebied van de kern Welberg op grond van artikel 4.12 van uw Verordening ruimte. Dit doen wij in het kader van het plan voor de locatie Laurentiusdijk in Welberg. Wij verzoeken om uw medewerking ten behoeve van een particulier initiatief om drie woningen toe te realiseren, binnen stedelijk gebied.

Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Laurentiusdijk Welberg' is reeds in procedure gebracht. Op dit ontwerp heeft u een zienswijze ingediend (17 november 2016, kenmerk C2197277/4105389). Hierin geeft u aan dat deze ontwikkeling niet passend zou zijn binnen het op grond van de Verordening Ruimte van toepassing zijnde zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, aangezien het plan niet kan worden gezien als stedelijke ontwikkeling. U geeft aan dat alleen mogelijkheden bestaan als de woningen worden gebouwd met de "ruimte-voor-ruimte" regeling. Dit is echter een weg die de gemeente en ook de particulier niet willen inslaan.

In uw brief van 10 november 2017 (C2208797/4271817) geeft u aan de situatie nogmaals te hebben gezien en u tot het oordeel bent gekomen dat een oplossing via de procedure voor de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied (artikel 8.1 Verordening) tot de mogelijkheden behoort. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gemeente een totaalvisie maakt op de stedelijke ontwikkeling van het totale gebied in verband met de samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De totaalvisie is door ons aangeleverd en op 20 april 2018 ambtelijk akkoord bevonden. In augustus 2018 is verzocht om het ontwerp bestemmingsplan en dit verzoek gedurende 6 weken ter visie te leggen.

Verzoek

Als gemeente hechten wij grote waarde aan de doorgang van het plan Laurentiusdijk Welberg. Het voorliggende plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, geeft mede invulling aan de woningbouwopgave waar onze gemeente zich voor gesteld ziet en kan zowel bij het bestuur als bij de omwonenden rekenen op ronduit enthousiaste reacties. Op het ontwerp-verzoek aan uw college tot het vergroten van stedelijk gebied hebben wij ... zienswijzen ontvangen.

Procedure

In het kader van ons verzoek hebben we conform de procedureregels in artikel 36.5 het ontwerp-bestemmingsplan 'Laurentiusdijk Welberg' op de verbeelding aanduidingen zijn opgenomen die aangeven op welke wijze de gebiedsaanduidingen van de Verordening Ruimte 2014 dienen te worden aangepast, namelijk:
gebiedsaanduiding: overig - in Verordening Ruimte toe te voegen stedelijk gebied en gebiedsaanduiding: overig - in Verordening Ruimte te verwijderen zoekgebied voor verstedelijking.

Deze brief kan worden beschouwd als de 'beschrijving' die in artikel 36.5 wordt genoemd en heeft tot doel te onderbouwen waarom het passend is de Verordening Ruimte zoals gevraagd aan te passen. U heeft in artikel 4.12 van de Verordening Ruimte 'wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied op verzoek' opgenomen dat Gedeputeerde Staten de bevoegdheid heeft om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen. In artikel 4.12 zijn voor de wijziging randvoorwaarden opgesomd en hieronder gaan wij op deze voorwaarden in.

Lid 1: Logische stedenbouwkundige opzet

Er is sprake van een logische stedenbouwkundige opzet: de beoogde woningen worden binnen het bestaande lint aan de Laurentiusdijk gebouwd en zijn allemaal op de straat georiënteerd, allen op korte afstand van elkaar gelegen, conform de bestaande bebouwingskarakteristiek. Dit is vergelijkbaar met de Welbergsedijk: binnen deze lintbebouwing zijn de woningen op de straat zijn georiënteerd. Deze lintbebouwing heeft de provinciale aanduiding 'stedelijk gebied'. De Laurentiusdijk is niet veel anders.

Lid 2.a: Beperkte afronding stedelijk gebied

Er is duidelijk sprake van een beperkte aanpassing / afronding van het bestaand stedelijk gebied. Met onderhavig plan wordt het lint van de Laurentiusdijk vervolmaakt, zoals ook vermeld bij de verantwoording van lid 1. De locatie sluit direct aan op het bestaand stedelijk gebied. Er is verder sprake van een logische ruimtelijke afronding van de kern Welberg. De kern Welberg kenmerkt zich namelijk juist door de aanwezigheid van bebouwingslinten: in bijlage 1 staan deze op topografische kaart aangeduid met de paarse stippellijnen.

Het dorp is ontstaan op de kruising van de linten de Welbergsedijk en de Kapelaan Kockstraat/Boomdijk. De bebouwingslinten lopen veelal diep het landelijke gebied in. De Welbergsedijk vormt een lint dat ver in oostelijke richting doorloopt en is ook als zodanig opgenomen binnen de aanduiding 'stedelijk gebied'. Ook de zuidelijke uitloper van het bebouwingslint aan de Kapelaan Kockstraat/Boomdijk is voor een groot deel opgenomen in het 'stedelijk gebied'. In die zin is het logisch ook het bebouwingslint Laurentiusdijk op te nemen in het stedelijk gebied.

Lid 2.b Aanvaardbaarheid vanuit lagenbenadering

- Eerste laag

De onderste laag betreft de bodemtypologie, de geomorfologie, het watersysteem, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit voldoende is. De grondwaterstand bevindt zich tussen de 138 cm-mv en 83 cm-mv. Hiermee kan de benodigde ontwateringsdiepte van de woningen worden bereikt zonder specifieke maatregelen. Door afkoppeling van hemelwater en afvloeiing van dit hemelwater in de ruime tuinen worden negatieve effecten op de waterhuishouding voorkomen.

Het plangebied heeft geen specifieke natuurlijke waarde; het betreft grasland. Onderzoek heeft uitgewezen dat beschermde soorten niet worden verwacht en dat er geen verstoring plaatsvindt. Het plangebied heeft geen specifieke landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteit. Een verstoring van de omringende landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteit wordt voorkomen doordat binnen het opgestelde landschappelijke inpassingsplan, de drie woningen zorgvuldig worden ingepast. Hierbij worden de bestaande bomenrijen gehandhaafd, waardoor de drie nieuwe woningen als het ware worden ingepast in een groene 'kamer'.

- Tweede laag

Dit betreft de laag van de infrastructuur. Het plan kan direct worden aangesloten op de Laurentiusdijk. Er hoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd voor onderhavig plan, gelet op de zeer beperkte schaal, namelijk slechts drie woningen.

- Derde laag

Dit betreft de laag van de occupatie. Het bestaande ruimtegebruik is landbouw: het perceel betreft een open weideperceel. In de directe omgeving zijn uitsluitend woningen gelegen. Gezien voorgaande is een invulling met woningen passend.

Lid 2.c Overeenkomstige toepassing geven aan artikel 4.3

Er wordt met dit plan overeenkomstige toepassing gegeven aan artikel 4.3. De drie beoogde woningen zijn opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat op regionaal niveau is afgestemd. De toevoeging van drie woningen zal het harde plancapaciteit weliswaar vergroten, maar dit is gelet op het geringe aantal van drie woningen ruim passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Lid 2.d Kwaliteitsverbetering landschap conform artikel 3.2

Aan artikel 3.2 uit de Verordening Ruimte is toepassing gegeven. Het plan voor de bouw van drie woningen aan de Laurentiusdijk gaat gepaard met een landschappelijk inpassingsplan, waarmee de bebouwing op een passend wordt ingebed binnen het landschap. De landschappelijke structuren (groene omzoming perceel) worden behouden en versterkt en hiermee vormt het plangebied, zoals eerder genoemd, een 'kamer' binnen het landschap.

Het westelijke deel van het plangebied (de diepe achterpercelen van de beoogde woningen) blijven onbebouwd en worden benut als weidegrond of boomgaard. Het bestaande bosje wordt in noordelijke richting verplaatst. Door de realisatie van het plan wordt voorkomen dat het plangebied verrommelt en verpaupert. De beoogde invulling met drie woningen biedt de voorwaarden voor een goed beheer van het aanwezige en toe te voegen groen in de toekomst.

Samenvattend

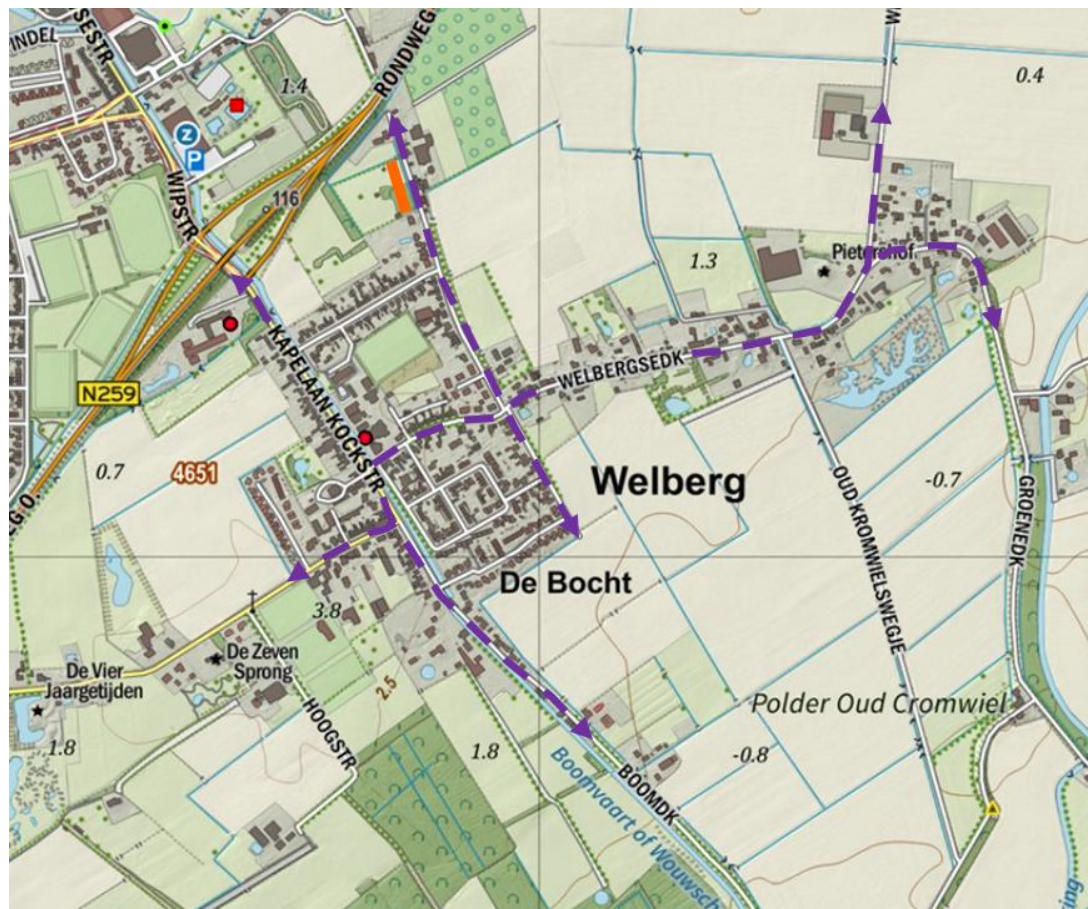
Naar ons standpunt wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Verordening en de nadere voorwaarde van een samenhangende totaalvisie voor het gebied. Om die reden verzoeken wij u de grenzen van het stedelijk gebied op grond van artikel 4.12 van de Verordening te wijzigen ten behoeve van de realisatie van drie woningen op de projectlocatie aan de Laurentiusdijk, binnen 'stedelijk gebied'. Mocht u nadere vragen hebben, dan kunt u desgewenst contact opnemen met de heer mr. H.H.C. Mailoa van cluster Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch te bereiken via 140167.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenberg, de burgemeester,
de secretaris,

M.J.P. de Jongh RA

R.P. van den Belt, MBA

Bijlage 1 - Topografische kaart met linten en plangebied



Bijlage 2 - Landschappelijk inrichtingsplan

