Bestemmingsplan

Gagelweg 15

Gemeente Steenbergen

in steenbergen staat u sterk

4 juli 2011

Vastgesteld door de Gemeenteraad op 30 juni 2011

NL.IMRO.0851.bgBPgagelweg15.v001

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan ‘Gagelweg 15’

Vastgesteld door de Gemeenteraad op 30 juni 2011

NL.IMRO.0851.bgBPgagelweg15.v001

Toelichting

Regels

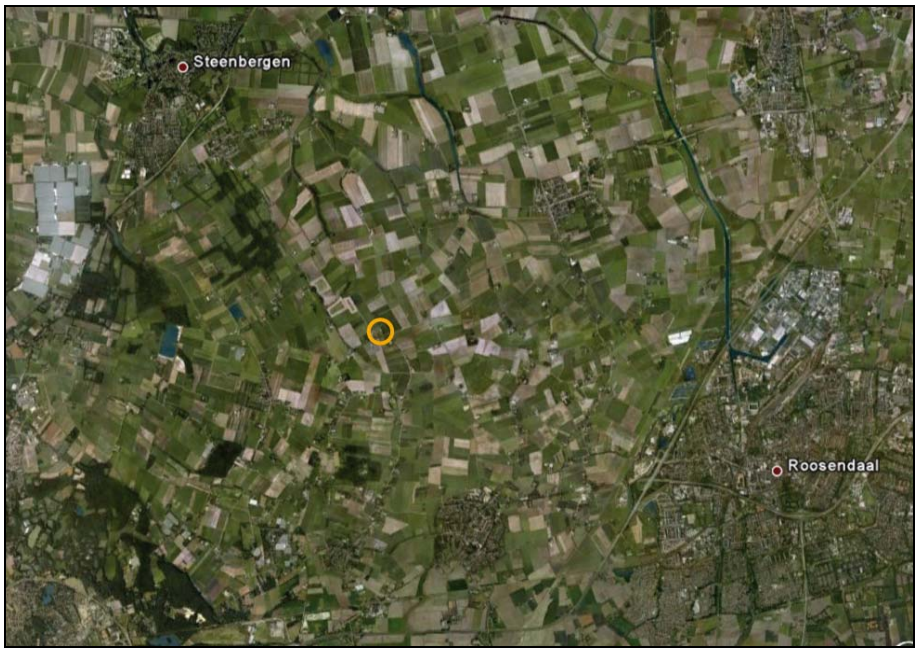
Verbeelding

Gorinchem, 4 juli 2011

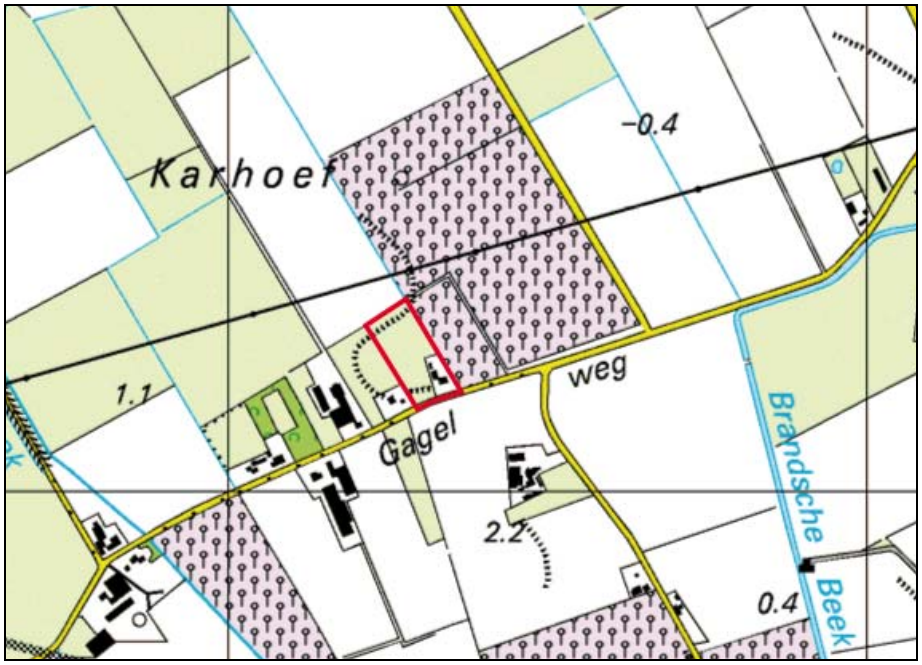
TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
   - 1.1. Algemeen
   - 1.2. Plangebied
   - 1.3. Vigerend plan
   - 1.4. Leeswijzer
2. Beleid
   - 2.1 Bovenlokaal beleid
     - 2.1.1. Nota Ruimte (Ministerie van VROM)
     - 2.1.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
     - 2.1.3. Verordening ruimte
     - 2.1.4. Nota buitengebied in ontwikkeling
     - 2.1.5. Toekomstschets Brabantse Wal
   - 2.2 Lokaal beleid
     - 2.2.1. Gebiedsvisie gemeente Steenbergen
     - 2.2.3. Kadernota toerisme/recreatie
     - 2.2.4. Visie landrecreatie
     - 2.2.5. Economisch beleidsplan Steenbergen
3. Analyse van de bestaande situatie
   - 3.1. Ruimtelijke analyse
   - 3.2. Functionele analyse
   - 3.3. Milieuhygiëne
4. Beschrijving van het plan
   - 4.1. Beschrijving van de activiteiten
   - 4.2. Recreatieve betekenis
   - 4.3. Ruimtelijke en landschappelijke inpassing
   - 4.4. Beeldkwaliteit
5. Onderbouwing van het plan
   - 5.1. Archeologie en cultuurhistorie
   - 5.2. Watertoets
   - 5.3. Flora en fauna
   - 5.4. Milieutoets
     - 5.4.1. Historisch bodemonderzoek
     - 5.4.2. Onderzoek milieuruimte
     - 5.4.3. Luchtkwaliteit
   - 5.5. Verkeersparagraaf
   - 5.6 Economische uitvoerbaarheid
6. De bestemmingen
   - 6.1. Het juridische plan
   - 6.2. Beschrijving van de bestemmingen
7. Procedures



Ligging Gagelweg 15



Begrenzing Gagelweg 15

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De familie Schouteren runt een zorgboerderij met kinderboerderij/vogelparkje en vogel- en dierenopvang aan de Drielindekensweg te Steenbergen. Het accent ligt hierbij op de zorgfunctie en de kinderboerderij/vogelparkje en op ondergeschikte wijze doen zij aan plantenteelt en worden vogels- en dieren opgevangen.
Vanwege de aanleg van de snelweg A4 moet het bedrijf in het kader van het algemene belang op de huidige locatie verdwijnen. De familie heeft een uitgebreide zoektocht gehouden naar een geschikte locatie waarop zij hun bedrijf zouden kunnen voortzetten. De locaties waren voor het gebruik als zorgboerderij met vogel- en dierenopvang vaak geschikt maar de bestemming liet bedrijfsvestiging op deze plekken niet toe.
Uiteindelijk heeft de familie een locatie aan de Gagelweg aangekocht. De familie Schouteren wil hier haar bedrijf voortzetten. De huidige bestemming die op het perceel rust is een woonbestemming en een agrarische bestemming met landschappelijke waarden. Het exploiteren van een zorgboerderij met vogel- en dierenopvang blijkt niet zonder meer binnen deze bestemmingen mogelijk te zijn.
Op 30 juni 2009 heeft het college van de gemeente Steenbergen de principe-bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan het verzoek van de familie Schouteren om de bestemming voor de locatie Gagelweg 15 te wijzigen. Bij de bestemmingsplanwijziging dient de meerwaarde van het project voor het buitengebied te worden opgenomen.

1.2. Ligging van het plan

De Gagelweg is gelegen aan de zuidrand van de gemeente Steenbergen, in het buitengebied. De kernen van Roosendaal, Bergen op Zoom en Steenbergen liggen allen op beperkte afstand van de Gagelweg (6-10 km). Kruisland, Wouw en Moerstraten zijn kleinere kernen in de directe omgeving van de Gagelweg.
Het gebied kenmerkt zich door de ligging op de overgang van hogere zandgronden naar het lager gelegen rivierenlandschap. Het gebied rondom de Gagelweg is overwegend in gebruik als agrarisch gebied voor zowel veeteelt al landbouw. Het perceel Gagelweg 15 heeft een open karakter en is rondom de bestaande opstallen (woonhuis en schuren) beplant. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door een fruitboomgaard; aan noord en oostzijde door weides t.b.v. veeteelt.
De zuidoosthoek van het perceel is bebouwd met een woonhuis en bijbehorende schuren en stallen. Het overige deel van het perceel is ingericht met paardenweides en een rijbak.

1.3. Vigerend plan

De locatie valt onder het bestemmingsplan ‘buitengebied‘. Op een deel van het perceel (het deel rondom de bestaande bebouwing) rust de bestemming wonen.
Het overige deel van het perceel valt binnen de bestemming agrarisch met landschappelijke waarden. De activiteiten die de ondernemers willen ontplooien passen niet binnen deze bestemmingen.
Om de activiteiten mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het gehele perceel.
Voor een complete beschrijving van de activiteiten wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welk beleid van hogere overheden en van de gemeente Steenbergen sturend is voor de voorgenomen ontwikkeling van het plan Gagelweg 15 en hoe dit plan past binnen deze kaders.
In hoofdstuk 3 is een beknopte analyse van de situatie opgenomen.
In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven en op diverse aspecten toegelicht.
Hoofdstuk 5 onderbouwt het plan op diverse ruimtelijk relevante aspecten.
In hoofdstuk 6 wordt de inhoud van de bestemmingsregeling uiteengezet.
Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 een toelichting op de procedures gegeven.

2. BELEID

2.1. Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan.
Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:
- Nota Ruimte (Ministerie van VROM)
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- Verordening ruimte
- Nota buitengebied in ontwikkeling
- Gebiedsplan Brabantse Delta

2.1.1. Nota Ruimte (2005)

Met de Nota Ruimte verschuift het accent in het nationale ruimtelijk beleid van "het stellen van beperkingen" naar "het stimuleren van ontwikkelingen". Kernbegrippen in de Nota Ruimte zijn:
- ontwikkelingsplanologie; afstemming ruimtelijk beleid op maatschappelijke wensen en komen tot een snellere / slagvaardiger uitvoering van beleid (integrale benadering plangebied; partijen bij elkaar brengen);
- decentralisatie; rijksoverheid is verantwoordelijk voor de (nationale) prioriteiten als economische kerngebieden, nationale stedelijke netwerken, EHS en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden; daarnaast wordt veel overgelaten aan provincies, gemeenten en waterschappen;
- deregulering; minder aanwijzingen vanuit het rijk; minder regels en eenvoudige procedures (onder andere de nieuwe Wro);
- uitvoeringsgerichtheid; accent op uitvoering.

Met name de volgende kwalitatieve constateringen/uitgangspunten zijn voor dit plangebied van belang.

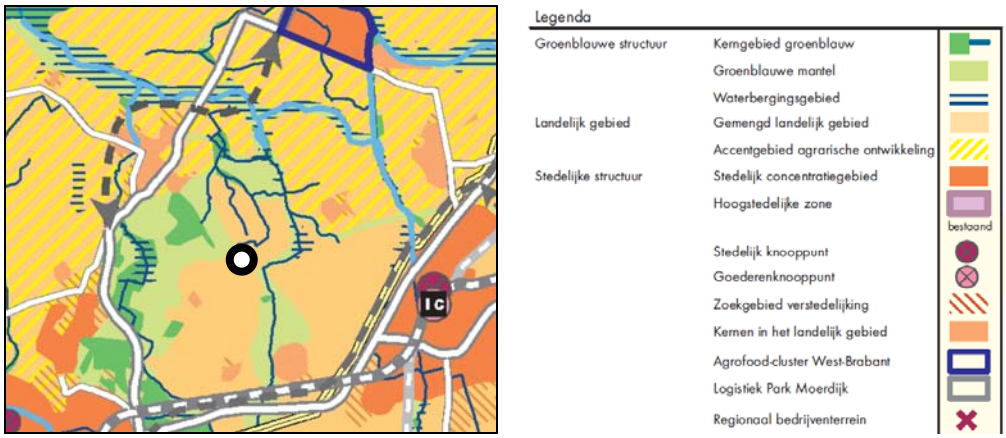
Ruimte voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied
Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om deze te vergroten, wil het rijk de mogelijkheden voor zowel hergebruik, als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

Toeristisch-recreatief gebruik van de groene ruimte
De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen.

Water en groene ruimte
Het nationaal ruimtelijk beleid voor water en groene ruimte richt zich op borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Tevens is borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit van groot belang.

2.1.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)

De Provincie Noord- Brabant heeft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening opgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden.



Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
Globale ligging locatie Gagelweg 15

Het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. Binnen dit gebied zijn de land- en tuinbouw de grootste ruimtegebruikers. De land- en tuinbouw krijgen binnen de agrarische structuur steeds meer te maken met het groeiende ruimtegebruik van andere functies en de toenemende vraag naar ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme en natuur. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. De provincie wil derhalve het volgende bereiken:

- ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- een duurzame land- en tuinbouw;
- versterking van het landschap.

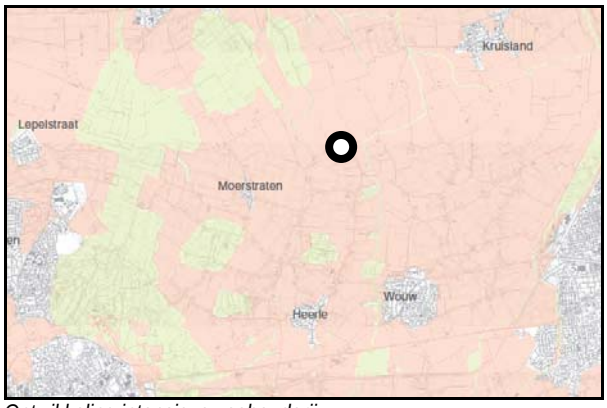
De provincie ziet in het bijzonder voor de nationale landschappen en de provinciale landschappen een belangrijke rol weggelegd voor de landbouw, voor recreatie en toerisme. Voor deze gebieden, waartoe ook de Brabantse Wal ook behoort, geldt dat verbrede landbouw, recreatie en toerisme belangrijke economische motoren zijn. Het accent ligt daarbij minder op agrarische productie maar meer op groen ondernemerschap. De locatie Gagelweg 15 ligt niet in het gebied van de Brabantse Wal maar wel in de directe invloedssfeer ervan. In paragraaf 2.1.5. wordt nader ingegaan op de ambities voor de Brabantse Wal.

Binnen het landelijk gebied wordt in het provinciaal beleid onderscheid gemaakt tussen het Gemengd landelijk gebied en de Accentgebieden agrarische ontwikkeling. Het plangebied is gelegen binnen de zone Gemengd landelijk gebied.
Binnen het Gemengd landelijk gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Nieuwvestiging van bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen met een duidelijke gebondenheid aan het buitengebied is mogelijk op goed ontsloten locaties.
Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte waarin ontwikkelingen als wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme goed passen mits ze qua aard, schaal en functie bij de omgeving aansluiten en rekening wordt gehouden met omgevingskwaliteiten.

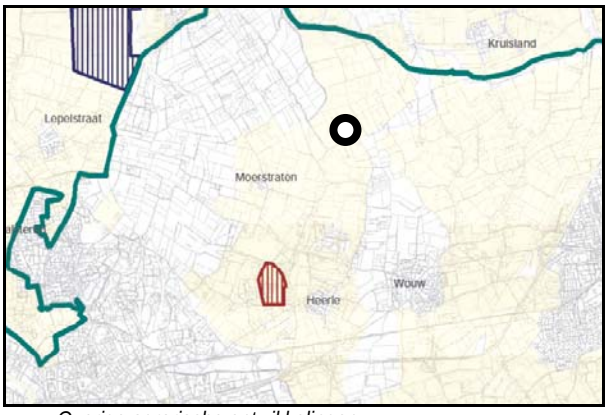
Een zorgboerderij, kinderboerderij en vogel- en dierenopvang zijn functies die goed in het buitengebied passen en zouden op het betreffende perceel gerealiseerd kunnen worden. Er moet echter wel rekening gehouden worden met het feit dat ontwikkelingen qua aard en schaal dienen te passen bij het ontwikkelingsperspectief van het Gemengd landelijk gebied. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets). De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast mogen omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

2.1.3. Verordening Ruimte (2011)

Uit de Structuurvisie Ruimtelijke ordening komt een aantal nieuwe onderwerpen voort waarvoor de provincie het instrument verordening wil inzetten. De Verordening ruimte fase 2 is een aanvulling op en gedeeltelijk ook een herziening op de Verordening Ruimte fase 1.
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte fase 2 op 17 december 2010 vastgesteld en in verband met de leesbaarheid een integrale versie van de verordening vastgesteld waarbij het ontwerp van fase 2 is geïntegreerd in fase 1 en waarbij een herschikking van de hoofdstukken en een hernummering van de artikelen heeft plaatsgevonden.
De integrale Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 in werking getreden. In de verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.



Ontwikkeling intensieve veehouderij
locatie Gagelweg 15 valt in het 'Verwevingsgebied'



Overige agrarische ontwikkelingen
Locatie valt in 'Agrarisch gebied'

Het plangebied is gelegen in de landelijke regio. Op basis van de verordening zijn in deze gebieden geen stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn, onder voorwaarden , mogelijk.
De realisering van een zorgboerderij met dieren- en vogelopvang en kinderboerderij kan gekenmerkt worden als een recreatieve functie die aan het buitengebied gebonden is en niet thuishoort in bestaand stedelijk gebied.

Op basis van de Verordening Ruimte moet in een bestemmingsplan onderscheid gemaakt worden tussen agrarische gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar in hoofdzaak een agrarische economie wordt nagestreefd.
In de verwevingsgebieden is sprake van een menging van functies van onder meer wonen, landbouw en natuur. In het Agrarisch gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd.
Op basis van de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van een maatschappelijke functie in het agrarisch gebied mits in de toelichting onderbouwd wordt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de vereiste kwaliteitsverbetering en aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie introduceert met de Verordening Ruimte de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Op basis van artikel 2.1. dienen gemeenten bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen die voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied zorg te dragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat, in geval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, verzekerd is dat gebruik wordt gemaakt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen is toegestaan. In onderhavige situatie is hier sprake van.

Kwaliteitsverbetering van het landschap
Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient verantwoord te worden hoe financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verzekering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Bovenstaande paragraaf is niet van toepassing op bestemmingsplannen voor ruimtelijke ontwikkelingen, anders dan voor een stedelijke ontwikkeling, die zijn vastgesteld voor 1 juli 2011. Hoewel strikt genomen de eis van kwaliteitsverbetering van het landschap voor onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing is wordt toch ingezet op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit conform de wens van de provincie.

In paragraaf 4.3 van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en aangetoond dat het onderhavige plan bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. De landschappelijke inpassing is zeker gesteld door een realisatieovereenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente Steenbergen.

Het project sluit aan op de extensieve recreatieve mogelijkheden die worden ontwikkeld in het buitengebied, in aansluiting op het beleid voor de Brabantse Wal. In paragraaf 2.1.5. wordt nader onderbouwd hoe de extensieve dagrecreatieve voorziening aan de Gagelweg aansluit op beleidsvoornemens om recreatieve routestructuren met pleisterplaatsen in het buitengebied uit te breiden.
De functie van kinderboerderij/vogelparkje met (ondergeschikte) horeca aan de Gagelweg , kan een mooie schakel in het netwerk van recreatieve routes vormen.

De overige onderwerpen[1] uit de verordening Ruimte, fase 1, zijn voor dit bestemmingsplan niet relevant.

2.1.4. Nota Buitengebied in Ontwikkeling (2004)

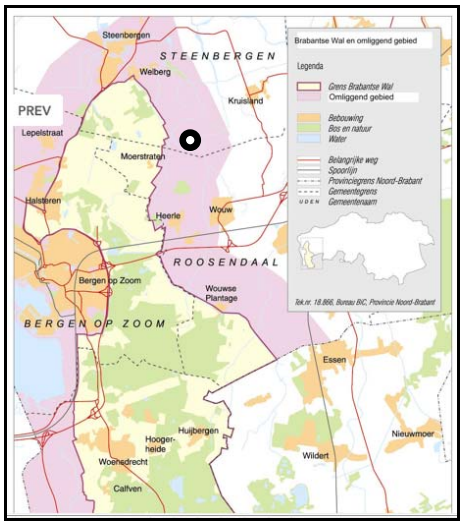
In de Nota Buitengebied in Ontwikkeling is specifiek beleid voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied opgenomen. Kern van dit beleid is een verruiming van het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) en het toestaan van een (beperkte) toevoeging van het bouwvolume. Het plangebied maakt echter geen deel uit van een bebouwingsconcentratie.

Naast het beleid voor bebouwingsconcentraties geeft de nota ook het beleid aan (in het gehele buitengebied) voor het hergebruik van VAB's, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en verbrede landbouw én het beleid ten aanzien van paardenhouderijen. Het hergebruik van VAB's buiten de bebouwingsconcentraties is op basis van het beleid beperkter dan binnen bebouwingsconcentraties. Buiten bebouwingsconcentraties zijn uitsluitend agrarisch verwante- en agrarisch technische hulpbedrijven, recreatieve voorzieningen, opslagactiviteiten en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor wonen toegestaan.

Op basis van geldend provinciaal beleid wordt een zorgboerderij niet gezien als een agrarisch verwant bedrijf. Er is sprake van een maatschappelijke voorziening. De provincie staat in het buitengebied zorgboerderijen in principe uitsluitend toe als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf. Als vervolgactiviteit is een zorgboerderij niet zondermeer toegestaan in het buitengebied. Ook een kinderboerderij valt niet onder aan agrarisch verwant bedrijf, maar dient gezien te worden als een recreatieve functie. Recreatieve functies kunnen onder voorwaarden worden toegestaan in het buitengebied. De vogel- en dierenopvang kunnen wel aangemerkt worden als een agrarisch aanverwant bedrijf.

[1] De volgende onderwerpen komen aan bod in de Verordening Ruimte, fase 1. Regionaal perspectief voor wonen en werken, ruimte- voorruimteregeling, GHS- natuur/ EHS, bescherming tegen wateroverlast en overstromingen, grond- en oppervlaktewatersysteem, land- en tuinbouw (integrale zonering, glastuinbouw en TOV, stedelijk/ landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied en zoekgebieden stedelijke ontwikkeling, RPO)

2.1.5. Toekomstschets Brabantse Wal



Indicatieve ligging Gagelweg 15

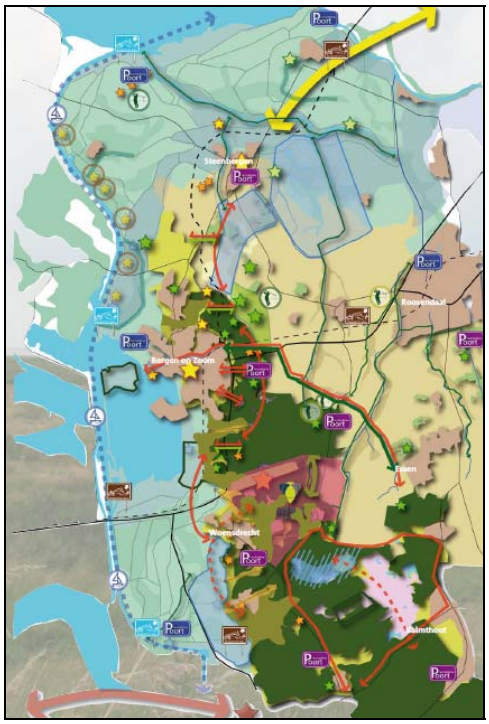
Het plangebied/de locatie Gagelweg 15 te Steenbergen is niet gelegen in het Provinciaal Landschap van de Brabantse Wal maar ligt wel in de directe invloedssfeer van het provinciaal landschap. De Brabantse Wal is door de regering bestempeld als Belvedèregebied. De provincie Noord-Brabant heeft de Brabantse Wal uitgeroepen tot Provinciaal Landschap. Het is een landschap met een rijke en waardevolle cultuurhistorie van oorlogen, overstromingen, inundaties en inpolderingen die hun sporen in het landschap nalieten.

In het kader van het provinciaal bestuursakkoord 'Vertrouwen in Brabant' hebben 4 gemeenten, waaronder de gemeente Steenbergen, samen met de provincie Noord-Brabant en het grenspark Zoom/Kalmthoutseheide samengewerkt aan de toekomstschets voor de Brabantse Wal onder het motto 'de Brabantse Wal brengt bijeen' (september 2009). De Brabantse Wal is het gebied dat zich uitstrekt van de gemeente Steenbergen in het noorden via Bergen op Zoom en de Wouwse plantage van Roosendaal naar Woensdrecht in het zuiden. Het is een uniek en waardevol landschap, vooral vanwege de variatie.
Via een integrale ontwikkeling wil men de motor in het gebied op gang brengen en de identiteit in het gebied versterken. De komende jaren wordt op verschillende terreinen de focus gelegd waaronder:

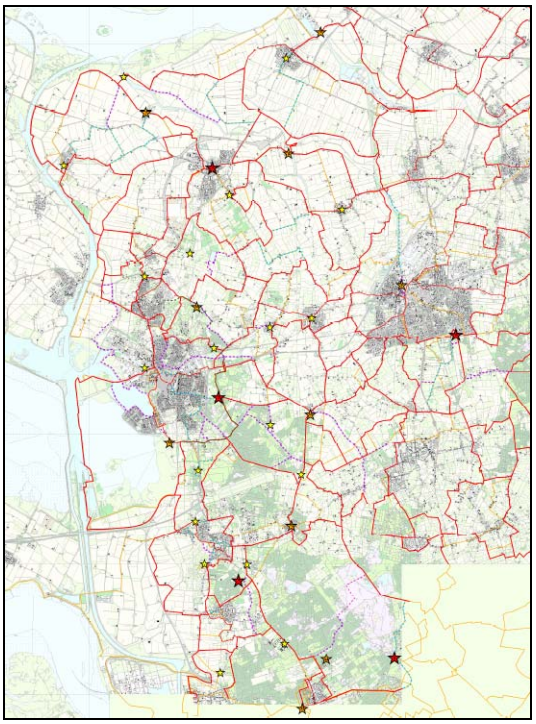
- Ontsluiting van de Brabantse Wal (routestructuur)
- Ontwikkeling van recreatieve/toeristische voorzieningen binnen de Brabantse Wal

De recreatieve routestructuur op de Brabantse Wal moet de bezienswaardigheden in het gebied ontsluiten voor toeristen en recreanten. Op de Brabantse Wal kan worden gefietst, gewandeld, gemountainbiked en paard gereden. Startpunten en pleisterplaatsen spelen hierin een belangrijke rol.
Voor de fietsroutestructuur dient het huidige fietsknooppuntennetwerk als basis. Ontbrekende schakels in het netwerk worden aangevuld. Zogenaamde 'recreatieve poorten' maken onderdeel uit van de routenetwerken. Deze poorten brengen de recreatieve vraag en het aanbod samen.

In het voorgestelde fietsroutenetwerk van de Brabantse Wal wordt de route via de Gagelweg aangeduid als gewenste aanvulling op het fietsknooppuntensysteem. De toekomstige zorgboerderij en kinderboerderij/vogelparkje zou als kleine pleisterplaats met recreatieve functie (kinderboerderij met ondergeschikte horeca) een goede aanvulling zijn op het voorgestelde stelsel van recreatieve poorten/schakels.
Het project sluit als kleinschalige recreatieve voorziening in het buitengebied goed aan op de ambities uit het toekomstscenario voor de Brabantse Wal.



Toekomstschets 'De Brabantse Wal brengt bijeen'



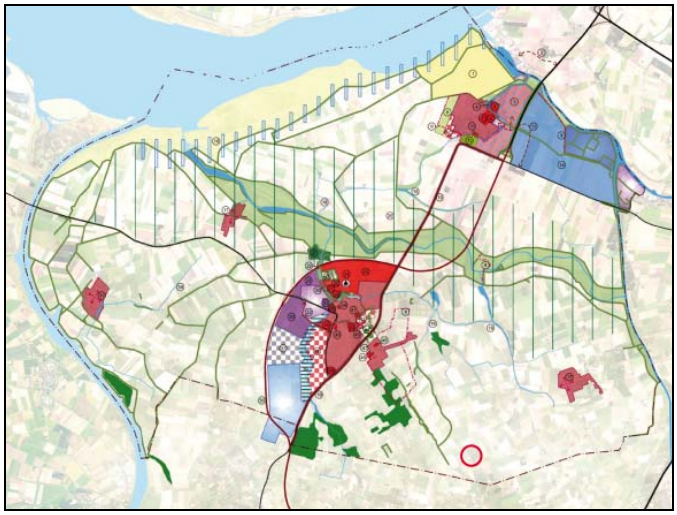
Fietsroutenetwerk Brabantse Wal met recreatieve poorten (de sterren)

2.1. Lokaal beleid

In deze paragraaf worden beknopt de belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten aangehaald, waarop het plan voor de Gagelweg 15 is gebaseerd.

2.2.1. Gebiedsvisie gemeente Steenbergen

De gemeente Steenbergen heeft op 29 november 2007 de 'gebiedsvisie gemeente Steenbergen' vastgesteld. De gebiedsvisie richt zich vooral op ontwikkelingsmogelijkheden binnen de kern van Steenbergen met landschappelijke uitlopers daarbuiten.
Een van de speerpunten van het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Visie Landrecreatie en de nota Tussen wal en water is de versterking van recreatie en toerisme. Initiatieven die de gemeente in dit kader ondersteunt is o.a. het ontwikkelen van netwerken van wandel- en fietspaden rond de kernen.



Projectenkaart gebiedsvisie Steenbergen (RBOI)

2.2.2. Kadernota toerisme/recreatie

De gemeente wil zich actief inzetten om ondernemers te stimuleren en te ondersteunen bij de opbouw van het toeristisch product in Steenbergen.
De kadernota toerisme en recreatie (vastgesteld op 30 okt. 2008) beschrijft de kansen voor de ontwikkeling van het recreatief/toeristisch product in Steenbergen Dit op basis van overheidsbeleid, beleid van derden en plannen van ondernemers. Mits daarbij met respect wordt omgegaan met bestaande natuurwaarden en overbelasting van draagkracht van gebieden wordt voorkomen.

2.2.3. Visie landrecreatie

De visie landrecreatie Steenbergen is in juni 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie staat de actieve buitenmens centraal, zowel de toerist als de lokale recreant. Naast het bestaande recreatieprogramma, zoals de toekomstschets Brabantse Wal, zijn nieuwe kansen ontwikkeld waarbij agrarische en recreatieve sector gekoppeld worden. Koppeling van landbouw, zorg, zakelijke markt en actief beleven van open ruimte worden als nieuwe markten gezien.
De zorgboerderij met kleinschalige agrarische activiteiten en recreatieve component (kinderboerderij) sluit nauw aan op de ambities uit de visie landrecreatie.

2.2.4. Economisch beleidsplan Steenbergen

Het economisch beleidsplan is op 25 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Steenbergen. Het plan geeft de economische structuur weer binnen de gemeente Steenbergen. Belangrijke pijlers daarin zijn toerisme en recreatie en zorgeconomie.
Voor toeristisch Steenbergen is het agrarische en landschappelijke karakter (ruim 92% van de totale oppervlakte is onbebouwd, al dan niet in gebruik als agrarische grond) een van de belangrijkste kernwaarden.
Zorgeconomie omvat alle economische activiteiten die direct of indirect een relatie hebben met zorg. Ondanks de gunstige ligging van Steenbergen en vergrijzing wordt er nog weinig aandacht besteed aan deze sector en is er slechts een beperkte koppeling met recreatie en toerisme. De zorgboerderij van de familie Schouteren is een van de weinige bedrijven binnen Steenbergen die actief zijn in de zorgeconomie.
Op dit punt biedt de zorgboerderij met kleinschalige agrarische activiteiten en recreatieve component (kinderboerderij) een wezenlijke bijdrage aan de zorgeconomische sector in Steenbergen.

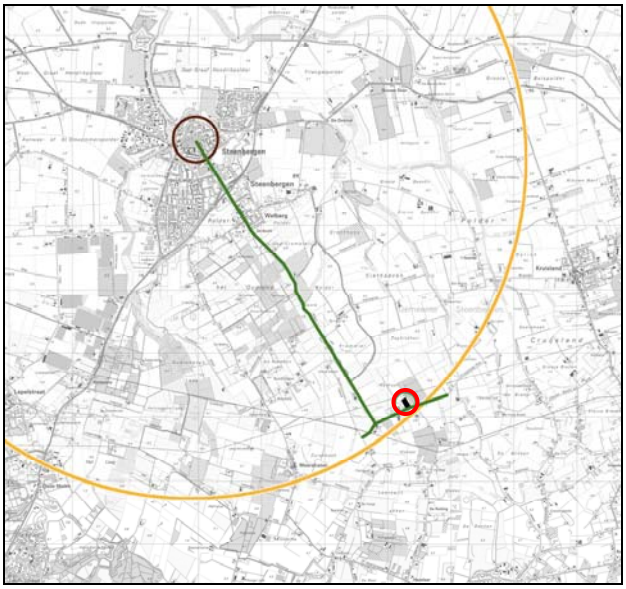
Voor een beschrijving van de activiteiten wordt verwezen naar paragraag 4.1

3. ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

3.1. Ruimtelijke analyse

De locatie ligt op de overgang van hogere, zandige gronden naar het lager gelegen rivierenlandschap. Dit rivierenlandschap heeft gezorgd voor een groot aantal kreken in het gebied ten noorden van de locatie. De kreken leiden naar de Steenbergse Vliet ten noorden van de kern van Steenbergen.
De kreken zijn belangrijke natuurlijke en ecologische aders in een overwegend open landschap met agrarische functie.
Van oudsher kenmerkte het gebied rondom de Gagelweg zich door meer beplanting en bospercelen. Het gebied is door agrarisch gebruik gaandeweg meer open van karakter geworden. Fruitboomgaarden, waaronder het perceel ten oosten van Gagelweg 15, bepalen nu nog mede het beeld.

Historische topografische kaart omstreeks 1900



Ruimtelijke relatie met de kern van Steenbergen

De Gagelweg is gelegen in het landelijk gebied tussen de kernen Steenbergen, Roosendaal en Bergen op Zoom in. Kleinere kernen (Moerstraten, Kruisland) zijn meer direct in de omgeving van de Gagelweg te vinden.
De locatie neemt daarbij een opvallende positie in. Via de Boomdijk (onderdeel van het krekensysteem) is de Gagelweg rechtstreeks, in een min of meer rechte lijn gekoppeld aan de kern van Steenbergen.

3.2. Functionele analyse

Percelen aan de Gagelweg zijn afwisselend in gebruik voor veehouderij, landbouw en fruitboomgaarden. Ten westen van het perceel Gagelweg 15 bevindt zich een veeteeltbedrijf, ten oosten een fruitboomgaard. Op het perceel Gagelweg 15 wordt op dit moment gewoond en worden enkele paarden gehouden.
Voor een compleet inzicht in de bedrijven die actief zijn in de directe omgeving van Gagelweg 15 verwijzen wij naar paragraaf 3 van het onderzoek Milieuruimte van Oranjewoud.

3.3. Milieuhygiëne

In de omgeving van onderhavige locatie zijn enkele agrarische bedrijven actief die verantwoordelijk zijn voor een milieubelasting van hun omgeving. In paragraaf 5.4 wordt hier nader op ingegaan.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1. Beschrijving van de activiteiten

Op de locatie Gagelweg 15 willen de initiatiefnemers de activiteiten die zij op dit moment aan de Drielindekensweg te Steenbergen uitoefenen voortzetten. De initiatiefnemers moeten de locatie aan de Drielindekensweg gedwongen verlaten in verband met de aanleg van de Rijksweg A4.

A. Zorgboerderij

Op de boerderij werken cliënten met een licht verstandelijke en/of lichamelijke handicap. Deze cliënten (ca. 25 in aantal) verzorgen de dieren en kweken de planten. Zij besteden hun dag als 'hulpboer' op de boerderij. Het geeft de cliënten een nuttige dagbesteding in een rustige omgeving waar zij hun eigen tempo kunnen volgen. Bij de begeleiding van cliënten wordt samengewerkt met met SDW en GGZ WNB.

De cliënten komen uit de regio West Brabant (wonen begeleid of zelfstandig in Bergen op Zoom, Halsteren, Roosendaal en Steenbergen) en komen een of meerdere dagdelen per week helpen waarbij vervoer wordt verzorgd met busjes. De cliënten verzorgen ook de planten, zaaien, stekken en verpotten. Daarnaast onderhouden zij onder begeleiding het terrein.

De cliënten vinden het werk op onze zorgboerderij heel rustgevend, omdat ze niet onder werkdruk staan en in hun eigen tempo kunnen werken. Op regelmatige basis zijn er gesprekken met cliënten en hun begeleider(s) waarbij het werken op de boerderij wordt geëvalueerd en het behandelplan eventueel wordt bijgesteld.

B. Kinderboerderij/vogelparkje

De kinderboerderij is een specifiek agrarisch georiënteerde kinderboerderij met klein vee en vogels. Dit type kinderboerderij past niet in de kern van Steenbergen maar hoort thuis in het buitengebied.

De boerderij is openbaar toegankelijk voor bezoekers van buitenaf. Scholen kunnen de locatie bezoeken om kinderen op een ongedwongen wijze in aanraking te laten komen met dieren. De kinderboerderij biedt stageplaatsen aan leerlingen die in opleiding zijn tot dierenverzorger of assistent veearts (Prinsentuin collega Halsteren / MAS Goes en Breda). De kinderboerderij is de enige openbaar toegankelijke kinderboerderij binnen de gemeente Steenbergen.

C. Vogel- en dierenopvang

Zieke en/of gewonde dieren worden opgevangen op de boerderij. De dieren worden verzorgd en waar nodig wordt een dierenarts ingeschakeld. Speciale aandacht is er voor de opvang van zieke vogels (vogelopvang centrum).

D. Kleine pleisterplaats

De ligging aan het bestaande en uit te breiden fietsroutenetwerk maakt het, mede gezien de combinatie met kinderboerderij en vogelparkje, interessant de locatie als kleine pleisterplaats in te zetten in het buitengebied.

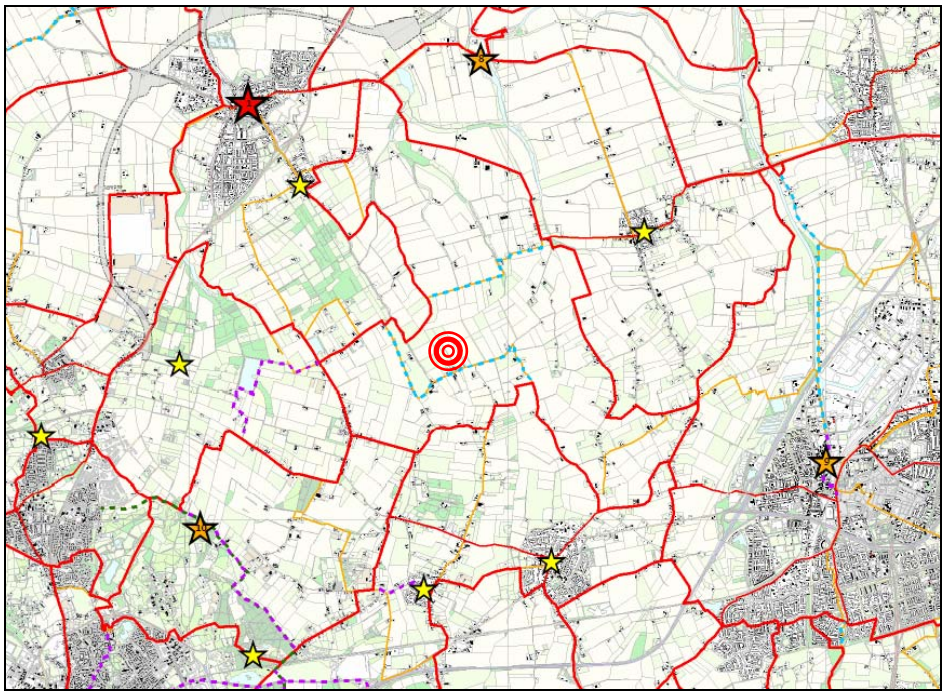
Op ondergeschikte wijze willen de initiatiefnemers kleinschalige horeca toevoegen. Daarbij wordt gedacht aan de verkoop van ijsjes of een kopje koffie aan passanten of bezoekers aan de kinderboerderij. Dit kan, onder begeleiding, worden verzorgd door de cliënten.

4.2. Recreatieve betekenis

Het bedrijf van de initiatiefnemers is een uniek bedrijf omdat het de enige kinderboerderij is binnen de gemeente Steenbergen. Naast contact met dieren (kinderboerderij functie) wil men op ondergeschikte wijze horeca aanbieden (kopje koffie, ijsje). Niet alleen voor inwoners van Steenbergen maar ook voor toeristen is het een aantrekkelijke plek om in een ruime, landschappelijke context, te genieten van het agrarisch gebied en de agrarische activiteiten.

De locatie heeft een mooie oriëntatie op Steenbergen, op een goed te fietsen afstand (ca. 5 km). Het project neemt een centrale positie in binnen het netwerk van recreatieve punten in het landschappelijk gebied tussen Steenbergen, Roosendaal en Bergen en Zoom.

In het voorgestelde fietsroutenetwerk van de Brabantse Wal wordt de route via de Gagelweg aangeduid als gewenste aanvulling op het fietsknooppuntensysteem. De toekomstige zorgboerderij en kinderboerderij/vogelparkje zou als pleisterplaats met recreatieve functie (kinderboerderij) een goede aanvulling zijn op het voorgestelde stelsel van recreatieve poorten en sluit daarmee goed aan op het toekomstscenario voor de Brabantse Wal.



Recreatieve poorten (sterren op de kaart) in fietsroutestructuur van de Brabantse wal

◎ *aanduiding locatie Gagelweg, aanvulling centraal in het gebied aan geplande toekomstige route (blauwe stippellijn)*

4.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Voorwaarde voor ontwikkeling van de locatie tot zorg- en kinderboerderij is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Het perceel is op dit moment niet/nauwelijks ingericht aan de zijde van de Gagelweg. Een wat onaantrekkelijk beeld op de schuren achter het woonhuis springt direct in het oog.
De voorgestelde ontwikkeling biedt kansen om het ruimtelijk en landschappelijk beeld op deze plek aan de Gagelweg te vergroten en tegelijkertijd het open karakter van het landschap te behouden.

Situatie Gagelweg

Stallen en schuren

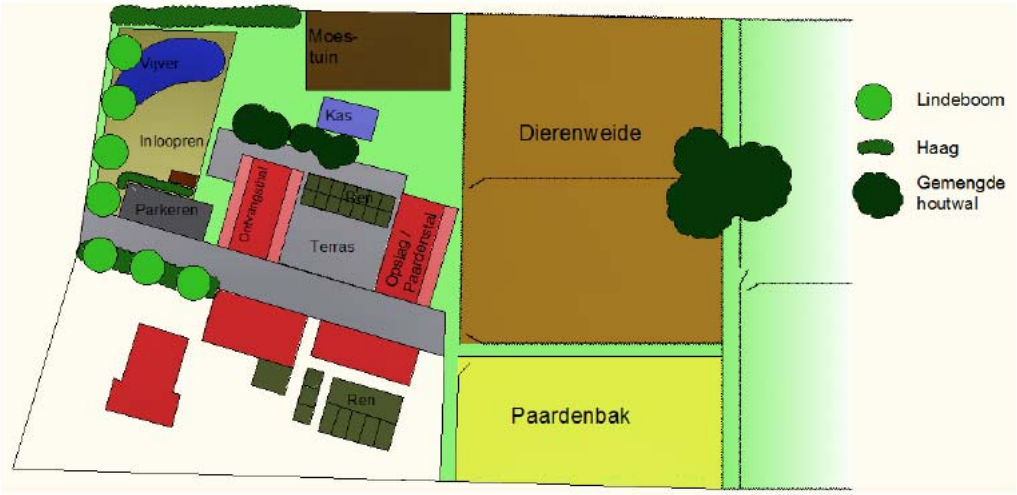
Bestaande woning

In algemene zin wordt op meerdere manieren invulling gegeven aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing:
- het perceel krijgt een groene invulling met een open oriëntatie op het buitengebied ten noorden van het perceel.
- de bestaande boomgaard ten oosten van de locatie geeft de plek een natuurlijke groene rand
- bestaande en nieuwe bouwwerken worden zoveel mogelijk geclusterd
- de nieuwbouw voor ontvangst- en verblijfsruimte wordt enigszins teruggeplaatst ten opzichte van het woonhuis. Daarmee ontstaat een meer openbare, uitnodigende plek aan de Gagelweg
- Tussen de weiden worden een groep grotere bomen geplant die samen een mooi landschapselement vormen in een verder overwegend open landschap
- centraal op het erf ontstaat een groene plek met bomen waar bezoekers en cliënten elkaar kunnen ontmoeten
- de gesloten zijgevels van de schuren achter het woonhuis verdwijnen uit het zicht en worden van een beplantingsborder voorzien
- het erf met (dieren)weides en beplantingsvakken wordt aantrekkelijk ingericht met voetpaden die een rondgang over een groot deel van het terrein langs de verschillende weides mogelijk maken
- aan de centrale entree worden ca. 6 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd
- de planlocatie wordt gedeeltelijk omzoomd door een groene buffer (gemengde houtwal)
- de gemengde houtwal met verschillende inheemse struiken en bomen dient als pleisterplaats voor wilde vogels.

Inrichtingsplan

Om tot een verdere uitwerking van het ruimtelijk en landschappelijk beeld te komen is een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld met een beknopte beheerparagraaf door bureau Heemwerk.
De omgeving en de planlocatie kenmerken zich door de openheid van het polderlandschap. Het inrichtingsplan bestendigt deze visuele openheid. Tussen landschap en bebouwing worden vista's op het landschap begeleid door streekeigen beplating. De zichtlijnen lopen vanaf de Gagelweg tot ver achter de boerderij het landschap in.
In het inrichtingsplan wordt voor de beplanting (bomen, hagen, houtwallen) zo veel mogelijk van streekeigen soorten gebruik gemaakt.
De aanplant van groen (met behoud van de open zichtlijnen) in combinatie met de extensieve recreatie zorgen voor een versterking van het gebied op functioneel, ruimtelijk/landschappelijk en ecologisch vlak.
De nieuwe aanplant van groen zorgt voor een broed- en rustplaats voor vogels die de omliggende graslanden als foerageergebied gebruiken. De planlocatie vormt daarmee een toegevoegde waarde voor de natuurwaarden van het rondom de boerderij gelegen gebied.

Plattegrond Gagelweg 15



Voor de locatie is gekeken naar inheemse (streekeigen) beplanting en patronen, de potentiële natuurlijke vegetatie, de onderhoudsvriendelijke soorten en de vruchtdragende soorten voor de vogels in de omgeving en in de inloopren. In het onderstaande overzicht is de beplantingslijst weergegeven. De soorten zijn geschikt voor zowel de gemengde houtwal als voor de inloopren.
Het plan voor de landschappelijke inpassing, gedateerd 22 dec. 2010, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Daarin is ook de beplantingslijst opgenomen die hieronder verkort is weergegeven.
De uitvoering van het inrichtingsplan conform het rapport van bureau Heemwerk is gewaarborgd door een realisatie overeenkomst die is gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Steenbergen.

De beplantingslijst;

Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
- bladverliezend
- tot 18meter hoog
- veel doornen
- wit-roze bloemen
- 7-14mm lang, donkerrode vruchten

Zomereik - *Quercus robur*
- bladverliezend
- tot 45 meter hoog
- vruchten; eikels

Lijsterbes - *Sorbus aucuparia*
- bladverliezend
- tot 20 meter hoog
- wit, schermvormige bloemen

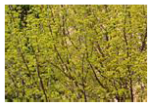
- 6-9 cm bolvormige fel oranjerode vruchten
- Bessen matig giftig, alleen buiten de ren planten

Sleedoorn - *prunus spinosa*
- bladverliezend
- tot 6 meter hoog
- talrijke witte bloemen
- 1-1,5 cm bolvormige blauwzwarte vruchten
- Delen giftig, alleen buiten de ren planten

Zoete kers - *Prunus avium*
- bladverliezend
- tot 30 meter hoog
- 1-1,5 cm witte bloemen
- tot 12mm donkerrode vruchten

Gele kornoelje - *Cornus mas*
- bladverliezend
- tot 8 meter hoog
- heldergele kroonbladeren
- besachtige 12-20mm lichtrode vruchten

Vlier - *Sambucus nigra*
- bladverliezend
- tot 10 meter hoog
- geurende, talrijke witte kroonbladeren
- besachtige 6-8mm zwarte pluimvormende vruchten
- Bladeren en onrijpe bessen giftig, alleen buiten de ren planten



Gewone es - *Fraxinus excelsior*
- bladverliezend
- tot 40 meter hoog
- 2,5-5cm gevleugelde vruchten

Hazelaar - *Corylus avellana*
- bladverliezend
- tot 12 meter hoog
- bloemvorming; katjes (mannelijk) of kluwens (vrouwelijk)
- Vrucht; noot met bekervormig omhulsel

Hondsroos - *Rosa canina*
- 1-3 meter hoog
- 2-6cm bleek tot dieproze kroonbladeren
- vlezige felrode vruchten

Mispel - *Mespilus germanica*
- 4-5 meter hoog
- crèmewitte bloemen
- droge goudbruine vruchten

4.4 Beeldkwaliteit

Het is van belang dat de sfeer van de beoogde ontwikkeling aansluit op het landelijke karakter van haar omgeving:
- Voor de beplanting op het erf (bomen en hagen) wordt uitgegaan van streekeigen soorten.
- Voor de padenstructuur zal zo veel mogelijk met halfverharding worden gewerkt. Dit sluit aan bij het agrarische karakter van de plek.
- In het inrichtingsplan is hier verder vorm aan gegeven

- De architectuur van de nieuwbouw voor de kantine/ontvangstruimte sluit aan op de landelijke sfeer van de Gagelweg. Dit wil zeggen dat er sprake zal zijn van landelijke architectuur waar begrippen als eenvoud, heldere hoofdvorm met kap en natuurlijke materialen op van toepassing zijn.
- De nokrichting van de kap loopt evenwijdig aan de straat
- Lage goot (3 a 4 meter) met dakoverstekken
- Eenvoudige materialisatie en natuurlijke kleurstelling
- Het ontvangstgebouw / de kantine zal overwegend worden uitgevoerd in hout

Indicatieve sfeerbeelden van beoogd landelijk architectuurbeeld

5. ONDERBOUWING VAN HET PLAN

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Gagelweg 15 is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Dit onderzoek is verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.
In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een memo opgesteld betreft Archeologie Zorgboerderij Steenbergen (17 maart 2010 projectnummer 217847). In dit rapport wordt de volgende conclusie getrokken:

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart gewaardeerd als locatie met een lage tot middel hoge archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.
Voor een klein deel (de noordoosthoek van het perceel, ca. 1.700 m2) geldt een middelhoge tot hoge archeologische waarde. Het nieuwe bestemmingsplan staat op dit gedeelte van het perceel geen (bij)gebouwen toe. Hierdoor vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

5.2. Watertoets

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een “Toelichting watertoets, Gagelweg 15 te Steenbergen” uitgevoerd (rapport van 2 april 2010, projectnummer 217487 revisie 02).
In dit rapport wordt de huidige situatie in het terrein geanalyseerd, wordt het geldende waterbeleid en de randvoorwaarden van de waterbeheerder uiteengezet, en wordt de toekomstige situatie daaraan getoetst. In het kader van de watertoets is het plan besproken met het Waterschap Brabantse Delta. Daarbij zijn de volgende afspraken gemaakt en conclusies getrokken:

- Gezien de beperkte toename verhard oppervlak is er conform de hydraulische randvoorwaarde van het waterschap geen retentie benodigd
- het schone hemelwater afkomstig van de ontwikkeling kan worden aangesloten op de sloten/greppels ten zuiden van het plangebied.
- Het vuilwater wordt aangesloten op het aanwezige IBA-systeem. Aandachtspunt is de capaciteit van het IBA-systeem omdat de aanvoer van afvalwater toeneemt.
- Bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende bouwmaterialen gebruikt;

Voor een compleet inzicht in de watertoets wordt verwezen naar de bijlage.

5.3. Flora en fauna

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een “Natuurtoets Gagelweg 15 Steenbergen” uitgevoerd (Oranjewoud, 29 maart 2010, projectnummer 217847). De conclusie van bovenstaand rapport luidt als volgt:
Het resultaat van de inspectie gaf weer dat zich in het projectgebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de voorgenomen herinrichting van de wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het projectgebied die effecten ondervinden van de voorgenomen herinrichting vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.
Initiatiefnemer dient rekening te houden met de algemene zorgplicht (art. 2) uit de Flora- en faunawet. Dat houdt in dat niet willens en wetens schade toe mag worden gebracht aan beschermde natuurwaarden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld invangen en verplaatsen).

5.4. Milieutoets

5.4.1 Historisch bodemonderzoek

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een beknopt historisch bodemonderzoek verricht met het kenmerk 217847 en de datum 10 maart 2010.
De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodemverontreinigende activiteiten op het onderzoeksterrein. Ook wordt niet verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed.
Oranjewoud beveelt aan bij voorgenomen bouwwerkzaamheden voor het aanvragen van de bouwvergunning een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te laten plaats vinden. Op basis van het vooronderzoek kan voor de onderzoekslocatie de strategie voor een onverdachte locatie (ONV) worden aangehouden.

5.4.2 Onderzoek milieuruimte

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een onderzoek Milieuruimte voor Gagelweg 15 te Steenbergen uitgevoerd (Oranjewoud, maart 2010, revisie 00, projectnummer 217847).
In dit rapport is een inventarisatie en analyse uitgevoerd van milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. Tevens is in het kader van externe veiligheid geïnventariseerd welke transportmodaliteiten (weg, spoor, water) en buisleidingen mogelijk invloed kunnen uitoefenen op de externe veiligheidsituatie van de locatie.

In de nabijheid van de locatie zijn diverse agrarische bedrijven gelegen. De nieuwe kantine van de zorg/kinderboerderij is op meer dan 100 meter afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt van de stal aan de Gagelweg 7 gelegen. Daarmee vormt de veehouderij aan Gagelweg 7 geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit de locatie zelf geldt dat kinderboerderijen conform het Besluit Landbouw milieubeheer niet hoeven te voldoen aan de gestelde afstandeisen en derhalve niet voor hinder naar de naastgelegen woning zorgen vanuit juridisch-planologisch oogpunt.
Voor geluid en geur geldt conform de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzoneringen’ voor de kantine een richtafstand van 10 meter en voor de rest van het bedrijf (gelijkgesteld aan een kinderboerderij) een richtafstand voor geur en geluid van 30 meter. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen op minimaal 30 meter van het dierenverblijf, circa 25 meter van de kantine en circa 10 meter vanaf de erfgrens.

Ten aanzien van de externe veiligheid kan geconcludeerd worden dat de inrichtingen, transportmodaliteiten (weg, spoor, water) en buisleidingen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de locatie.
De locatie is geen gevoelige bestemming in het beleid voor hoogspanningsleidingen. De aanwezige hoogspanningsleidingen zorgen niet voor een belemmering van de ontwikkeling van deze locatie.

5.4.3 Luchtkwaliteit

Het onderzoek luchtkwaliteit, zoals tot voor kort gebruikelijk is komen te vervallen. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is geregeld dat de uitoefening van bevoegdheden (vaak besluiten over planontwikkelingen) die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.
Er is sprake van "niet in betekenende mate" als een planontwikkeling minder dan 1% bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie PM10 (fijn stof) of NO2 (stikstofdioxide).
In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Zo hoeft een woningbouwontwikkeling van minder dan 500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 33.333 m2 niet meer onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor dus ook geen toetsing aan de grenswaarden meer plaats te vinden."

5.5. Verkeersparagraaf

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een beknopt onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de verkeerssituatie aan de Gagelweg (memo Oranjewoud nr. 2010.11 d.d. 17 maart 2010).
Daarbij is in samenwerking met de initiatiefnemers en op basis van kengetallen van het CROW een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie.
De intensiteiten op de Gagelweg en omliggende wegen zijn dusdanig laag dat geen problemen worden verwacht ten aanzien van wenselijke intensiteiten. Deze is naar verwachting hoger dan de toekomstige intensiteiten. Hierdoor zijn functie, vorm en gebruik van de wegen met elkaar in overeenstemming.

5.6. Economische uitvoerbaarheid

De exploitatie van het plan ligt in handen van de familie van Schouteren. Zij runnen al jaren een goed lopende zorgboerderij/kinderboerderij aan de Drielindekensweg. De familie Schouteren moet gedwongen hun bedrijf verplaatsen in verband met de aanleg van de A4.
Aan de Gagelweg willen zij het lopende bedrijf voortzetten. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

De initiatiefnemers hebben door Stichting Plan en Schade een planschaderisico-analyse laten op te stellen. De Stichting Plan en Schade is van oordeel dat als gevolg van het (voorontwerp) Bestemmingsplan Gagelweg 15 er geen sprake zal zijn van een planologische verslechtering.

6. DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op de locatie Gagelweg 15 in Steenbergen.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2008. Het bestemmingsplan is afgestemd op de nieuwe Wro en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. De op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is gedetailleerd en gebaseerd op de inrichtingsschets. Op ondergeschikte onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Agrarisch

De gronden in het meest noordelijke deel van het plangebied hebben de bestemming ‘Agrarisch’ gekregen. Op deze gronden is naast de agrarische functie ook een deel van de functies zoals toegestaan binnen de bestemming Gemengd mogelijk. Voor wat betreft de bebouwing zijn geen gebouwen of overkappingen toegestaan. Erf en terreinafscheidingen en hekken rond dierenverblijven zijn wel toegestaan. In verband met de landschappelijke inpassing is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

6.2.3 Gemengd

De overige gronden binnen het plangebied zijn bestemd als ‘Gemengd’. Binnen deze bestemming zijn zorgvoorzieningen, een kinderboerderij, vogel,- en dierenopvang, bedrijfsmatig wonen, detailhandel, horeca, groenvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Ook hier is de versterking en behoud van de ecologische, natuurlijke en/of landschappelijke waarden als functie opgenomen. Ter bescherming van deze waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

Het maximale oppervlak aan verhardingen en parkeervoorzieningen mag ten hoogste 1.600 m2 bedragen. Horeca en detailhandel zijn slechts in ondergeschikte mate en in combinatie met de zorgvoorzieningen, kinderboerderij en vogel,- en dierenopvang toegestaan.

In het meest zuidelijke deel van de bestemming is het bouwvlak aangegeven. Binnen het bouwvlak is de bestaande bebouwing gesitueerd en is nieuwe bebouwing toegestaan. In totaal mag niet meer dan 40% van het bouwvlak worden bebouwd met gebouwen.
Binnen het bouwvlak is ruimte voor een nieuwe schuur, een bestaande ren, twee bestaande stallen, de bestaande bedrijfswoning waarvan de inhoud niet meer dan 750 m3 mag bedragen, de nieuwe ruimte waar de bezoekers van bijvoorbeeld de kinderboerderij iets kunnen drinken en eten en de verblijfsruimte voor de mensen die van de dagopvang gebruik maken.
Buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', zijn in totaal drie bijgebouwen en/of overkappingen toegestaan met in totaal een maximaal oppervlak van 100 m2. Voor het overige zijn buiten het bouwvlak geen overkappingen toegestaan. Ook is geregeld dat de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 5 m dient te bedragen. Daarnaast is het toegestaan om bouwwerken geen gebouwen zijnde ter realiseren in de vorm van terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1.80 m of een vlaggemast met een hoogte van maximaal 6 m. De overige bouwwerken mogen niet hoger dan 3 m zijn.

Op de verbeelding zijn de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte aangegeven voor de gebouwen en overkappingen. In de regels is bepaald dat de gebouwen en overkappingen dienen te zijn voorzien van een kap met een voorgeschreven minimale en maximale hellingshoek.

7. PROCEDURES

Voorontwerp bestemmingsplan
Het Voorontwerp bestemmingsplan 'Gagelweg 15' is conform artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg gezonden naar de volgende instanties:
- De Provincie Noord Brabant
- Het Waterschap Brabantse Delta
- VROM-inspectie

De VROM-inspectie heeft niet gereageerd.
Het waterschap gaf een positief advies omdat de belangrijkste uitgangspunten voor het Waterschap zijn verwerkt in het Bestemmingsplan. De Vooroverlegreactie van het Waterschap is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.
Ook de Provincie Noord Brabant heeft gereageerd op de inhoud van het Voorontwerp Bestemmingplan (zie bijlage). De Provincie geeft aan dat er voor het plan en de beoogde invulling sprake is van een reguliere landschappelijke inpassing die voldoet aan de criteria van de zorgplicht. Zij spreekt de sterke voorkeur uit om voor het meest noordelijk gedeelte van het perceel de Agrarische bestemming te handhaven. Dit is verwerkt in het voorliggend Ontwerp Bestemmingsplan.
Verder geeft de Provincie in haar vooroverlegreactie aan dat het thema uit de provinciale Verordening Ruimte fase 2 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit' nader uitgewerkt dient te worden. Op dit punt beschouwde men het voorontwerp bestemmingsplan strijdig met het provinciaal beleid.
Bureau Heemwerk is ingeschakeld om nader invulling te geven aan het 'bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit' en hebben een inrichtingsplan opgesteld.

Ontwerp bestemmingsplan
Het Ontwerp bestemmingsplan Gagelweg 15 heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Van 21 februari 2011 tot en met 4 april 2011heeft het Ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en heeft eenieder zienswijzen kunnen indienen.

Op het Ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, door de provincie Noord-Brabant. De zienswijze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De zienswijze heeft betrekking op het aspect bevordering ruimtelijke kwaliteit/ kwaliteitsverbetering van het landschap. De Provincie acht de onderbouwing van de kwaliteitswinst onvoldoende en is van mening dat een zekerstelling voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in financieel en juridisch opzicht ontbreekt.

De zienswijze van de provincie is aanleiding geweest om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:
- De juridische verzekering van de landschappelijke inpassing is gegarandeerd door een realisatieovereenkomst tussen de gemeente Steenbergen en de initiatiefnemers van het plan
- In de toelichting is nader uitgewerkt hoe invulling is gegeven aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Zie paragraaf 2.1.3.:

''Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
De provincie introduceert met de Verordening Ruimte de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Op basis van artikel 2.1. dienen gemeenten bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen die voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied zorg te dragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat, in geval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, verzekerd is dat gebruik wordt gemaakt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen is toegestaan. In onderhavige situatie is hier sprake van.

Kwaliteitsverbetering van het landschap
Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient verantwoord te worden hoe financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verzekering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Bovenstaande paragraaf is niet van toepassing op bestemmingsplannen voor ruimtelijke ontwikkelingen, anders dan voor een stedelijke ontwikkeling, die zijn vastgesteld voor 1 juli 2011. Hoewel strikt genomen de eis van kwaliteitsverbetering van het landschap voor onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing is wordt toch ingezet op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit conform de wens van de provincie.

In paragraaf 4.3 van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en aangetoond dat het onderhavige plan bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. De landschappelijke inpassing is zeker gesteld door een realisatieovereenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente Steenbergen.

Het project sluit aan op de extensieve recreatieve mogelijkheden die worden ontwikkeld in het buitengebied, in aansluiting op het beleid voor de Brabantse Wal. In paragraaf 2.1.5. wordt nader onderbouwd hoe de extensieve dagrecreatieve voorziening aan de Gagelweg aansluit op beleidsvoornemens om recreatieve routestructuren met pleisterplaatsen in het buitengebied uit te breiden.
De functie van kinderboerderij/vogelparkje met (ondergeschikte) horeca aan de Gagelweg , kan een mooie schakel in het netwerk van recreatieve routes vormen.''

Tevens is de volgende ambtshalve wijziging in het plan doorgevoerd:

- Op 1 maart 2011 is de geïntegreerde Verordening Ruimte in werking getreden. Dit is aanleiding geweest om de paragraaf over het provinciaal beleid in het vastgestelde bestemmingsplan te actualiseren.

Gorinchem, 4 juli 2011
Welmers Burg Stedenbouw
in samenwerking met VisserSilfhout Advocaten Dordrecht

Overzicht van bijlagen:

1. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant op Voorontwerp bestemmingsplan Gagelweg 15 Steenbergen d.d. 20 augustus 2010.

2. Brief betr. advies watertoets Voorontwerp bestemmingsplan Gagelweg 15 Steenbergen van het Waterschap Brabantse Delta d.d. 3 augustus 2010.

3. Inspraakreactie van de Provincie Noord-Brabant op het Ontwerp bestemmingsplan Gagelweg 15 Steenbergen d.d. 21 maart 2011

Losse bijlagen:

4. Landschappelijke inpassing Gagelweg 15 te Steenbergen, adviesbureau Heemwerk, d.d. 22 dec. 2010

5. Oranjewoud, memo betreft Luchtkwaliteit en Archeologie Zorgboerderij Steenbergen, rapport van 17 maart 2010 projectnummer 217847

6. Oranjewoud, Toelichting watertoets, Gagelweg 15 te Steenbergen, rapport van 2 april 2010, projectnummer 217487 revisie 02

7. Oranjewoud, Natuurtoets Gagelweg 15 Steenbergen, 29 maart 2010, projectnummer 217847

8. Oranjewoud, historisch bodemonderzoek ter plaatse van de Gagelweg 15 te Steenbergen, 10 maart 2010, projectnummer 217847

9. Oranjewoud, Onderzoek Milieuruimte Gagelweg 15 te Steenbergen, maart 2010, revisie 00, projectnummer 217847

10. Oranjewoud, Memo betreft zorgboerderij Steenbergen, verkeersparagraaf Gagelweg 15, 17 maart 2010 projectnummer 217847

Bijlage 1:

Provincie Noord-Brabant

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

1004114

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

Gem. STEENBERGEN
23 AUG 2010
par.ge
secr.
burg.
ROrom
Hm

VERZONDEN 20 AUG. 2010

Onderwerp
Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Gagelweg 15'

Datum
20 augustus 2010
Ons kenmerk
1712378/1717328
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
F.M. Jeths
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving
Telefoon
(073) 680 88 25
Fax
(073) 680 76 45
Bijlage(n)
-
E-mail
FJeths@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gagelweg 15'.

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

Planbeschrijving
Het plan voorziet in hervestiging van een bestaande zorg- en kinderboerderij met een vogelparkje. Als ondergeschikte functies zijn een vogel- en dieropvang evenals plantenteelt aanwezig. Hervestiging is noodzakelijk omdat de huidige locatie moet wijken voor de aanleg van rijksweg A4. De nieuwe locatie, ter plaatse van een vigerende burgerwoonbestemming en agrarisch gebied, ligt in het buitengebied op circa 5 kilometer ten zuidoosten van de kern Steenbergen en wordt mede ingericht als kleine, recreatieve pleisterplaats. De zorgfunctie betreft dagopvang voor één of meerdere dagdelen per week. Het gehele plangebied krijgt de bestemming "Gemengd".

Provinciaal beleidskader
De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten, de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking is getreden. Op 1 juni 2010 is het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2, door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met provinciale belangen baseren wij ons op deze documenten.

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

Provinciale belangen
In de Verordening Ruimte fase 1 en ontwerp fase 2, zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.
Ten aanzien van het volgende thema zijn wij van mening dat (op onderdelen) het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening Ruimte.

Thema bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De ontwerp Verordening Ruimte fase 2 kent bepalingen over de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit alsook voor het investeren in het landschap, de zogenaamde Landschapsinvesteringsregel (L.I.R.). Wij hebben er kennis van genomen dat de plantoelichting aandacht besteedt aan beide componenten. Wij merken daarbij het volgende op.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
In de paragrafen 4.3 en 4.4 van de plantoelichting, respectievelijk 'Ruimtelijke en landschappelijke inpassing' en 'Beeldkwaliteit', zijn maatregelen benoemd ter verhoging van het ruimtelijk en landschappelijk beeld aan de Gagelweg 15. Wij zijn van mening dat bij de beoogde invulling sprake is van een reguliere landschappelijke inpassing die voldoet aan de criteria van de zorgplicht. Zo wordt voor onderhavige nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast en richt het plan zich op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en waarden van de in het plan begrepen gronden.
Wei spreken wij sterke voorkeur uit om het meest noordelijk gedeelte van het plangebied de agrarische gebiedsbestemming te laten behouden, te meer omdat er voor dit plandeel op grond van de regels bebouwingsmogelijkheden ontbreken.

Investeren in het landschap
Wij constateren dat het voorontwerp-bestemmingsplan, forse uitbreiding van bebouwing en andere voorzieningen toelaat in relatie tot de vigerende agrarische gebiedsbestemming en burgerwoonbestemming. In de ontwerp Verordening Ruimte fase 2 zijn bepalingen opgenomen voor het investeren in het landschap voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gaat echter (nog) niet gepaard met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van de omgeving. Wij verzoeken u conform de Verordening Ruimte fase 2 (artikel 1.2.2) op adequate wijze invulling te geven aan deze component (L.I.R.) van het thema 'bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Alvorens het plan verder in procedure te brengen, verwachten wij dat u deze strijdigheid met het provinciaal belang opheft.

Datum
20 augustus 2010
Ons kenmerk
1712378/1717328

Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening Ruimte op het hiervoor genoemd punt. Wij vragen u het plan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

drs. J.W. Stad,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Bijlage 2:

1003882

Waterschap Brabantse Delta

Water kleurt het leven

Gem. STEENBERGEN
04 AUG 2010
pat. gez.
secr.
burg.
RO/GM
PP

Gemeente Steenbergen
Afdeling Ruimtelijke Ordening
De heer P. Dudok
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Uw schrijven van : 13 juli 2010
Uw Kenmerk :
Zaaknummer : 10.ZK21238
Ons Kenmerk
Barcode
Behandeld door : de heer E. Jansen
Doorkiesnummer : 076 564 13 29
Datum : 3 augustus 2010
Verzenddatum : 3 AUG 2010

Onderwerp: advies Watertoets Voorontwerp Bestemmingsplan Gagelweg 15 te Steenbergen

Geachte heer Dudok,

Op 13 juli 2010 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan Gagelweg 15 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. Het plan betreft het realiseren van zorgboerderij met vogel- en dierenopvang en kinderboerderij aan de Gagelweg 15 te Steenbergen.

Het verhard oppervlak neemt toe met ongeveer 675 m^2. Dit betekent dat er conform het beleid van het waterschap geen retentievoorziening vereist is. Het schone hemelwater afkomstig van de ontwikkeling kan worden afgevoerd naar de ten zuiden van het plangebied aanwezige sloten.

Het afvalwater van de woning wordt naar een aanwezig IBA-systeem afgevoerd. De capaciteit van het systeem is, vanwege de toenemende aanvoer van afvalwater, een aandachtspunt.

Zoals u in het voorontwerp aangeeft zullen geen milieuevervuilende of uitlogende (bouw)materialen of stoffen worden gebruikt.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan geven we een positief wateradvies.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de plantoetser/vergunningverlener de heer E. Jansen van het waterschap, bereikbaar onder nummer 076 564 13 29.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

Ir. A.H.J. Bouten

wbdfbrf00001

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11
E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

Bijlage 3:

Provincie Noord-Brabant

1102168

RAAD / CIE
dd nr

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

Gemeenteraad van Steenbergen
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Gem. STEENBERGEN
23 MRT 2011
GF GR

VERZONDEN 21 MAART 2011

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Gagelweg 15'

Datum
21 maart 2011
Ons kenmerk
C2015944/2612619
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
K.L.J.P.C. v.d. Velden-Hendriks
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
Telefoon
(073) 681 27 11
Fax
(073) 680 76 45
Bijlage(n)
-
E-mail
khend@brabant.nl

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp bestemmingsplan 'Gagelweg 15' ligt met ingang van 21 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan
Het plan voorziet in de hervestiging van een bestaande zorg- en kinderboerderij met een vogelparkje. Als ondergeschikte functies zijn tevens een vogel- en dieropvang en plantenteelt aanwezig. De huidige locatie dient te wijken voor de aanleg van de rijksweg A4.
De nieuwe locatie is gelegen in agrarisch gebied en ter plaatse van een vigerende burgerwoonbestemming, ten zuid-oosten van de kern Steenbergen. De locatie wordt mede ingericht als kleine, recreatieve pleisterplaats. De zorgfunctie betreft dagopvang voor een of meerder dagdelen per week. De locatie heeft deels de bestemming Agrarisch en deels Gemengd gekregen.

Vooroverleg
Bij brief van 20 augustus 2010, kenmerk 1712378/1717328 heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Gagelweg 15'.
Deze brief als ook uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader
De provincie legt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.
Op 17 december 2010 werd de (integrale) Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (hierna: Verordening ruimte) vastgesteld welke op 1 maart 2011 in werking is getreden.
Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op deze documenten.

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

Datum
21 maart 2011
Ons kenmerk
C2015944/2612619

Provinciale belangen
In de Verordening Ruimte zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.
Ten aanzien van het volgende thema zijn wij van mening dat (op onderdelen) het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit/kwaliteitsverbetering van het landschap.
In de vooroverlegreactie werd aangegeven dat het plan aangevuld dient te worden met een adequate invulling van de regels voor landschapsinvestering. Bij de plandocumenten werd door u weliswaar een inrichtings- en beplantingsplan voor het perceel gevoegd, waarbij invulling wordt gegeven aan landschappelijke inpassing van de bebouwing en een groene invulling van het betreffende perceel.
In artikel 2.2. lid 1 van de Verordening ruimte is echter bepaald dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk verzekerd dient te worden in het plan. Wij hebben het plan daarop beoordeeld en geconstateerd dat de wijze waarop de kwaliteitswinst wordt bereikt, onvoldoende in het plan tot uitdrukking komt. Eveneens ontbreekt de noodzakelijke zekerstelling hiervan. Het plan is op dit punt in strijd met de verordening.

Conclusie
Wij achten het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op bovengenoemd punt strijdig met de Verordening ruimte. Wij dringen er op aan om het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

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

REGELS

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Agrarisch	5
Artikel 4	Gemengd	7
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	10
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	10
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	10
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels overschrijding bestemmingsgrenzen	10
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	11
Artikel 9	Overgangsrecht	11
Artikel 10	Slotregel	12

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aaneengebouwde woning:
een woning die aan beide zijgevels aangebouwd is aan/niet vrij staat van andere hoofdgebouwen, alsmede een hoekwoning aan een dergelijke woning;

aanbouw/uitbouw/bijgebouw:
een gebouw van maximaal één bouwlaag dat wat betreft afmetingen ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

achtergevelrooilijn:
- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bedrijfswoning:
Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

beroep aan huis:
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, consumentenverzorgend of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied (met uitzondering van een kappersbedrijf), dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing kan worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0851.bgBPgagelweg15.v001

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal,die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

hoofdfunctie:
een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horeca:
een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs of dranken voor consumptie zowel ter plaatse als elders, zoals een theeschenkerij of ijssalon;

mantelzorg:
het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huidhouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

ondergeschikte functie:
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

peil:
a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m;

plan:
het bestemmingsplan ‘Gagelweg 15‘ van de gemeente Steenbergen;

prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

raamprostitutie:
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

straatprostitutie:
het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

voorgevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

voorgevelrooilijn:
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

zorgvoorzieningen:
het bedrijfsmatig bieden van zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak aan hulpbehoevenden via aangepaste dagbesteding in de vorm van verzorging van planten en dieren en bijbehorende kantoorruimte en verblijfsruimte voor zorgverleners en hulpbehoevenden.

Artikel 2 Wijze van meten

Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeen-schappelijke scheidings-muren;

dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijn-de, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojec-teerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
a agrarisch grondgebruik
b zorgvoorzieningen;
c een kinderboerderij;
d vogel,- en dierenopvang;
e groenvoorzieningen;
f versterking en behoud van de ecologische, natuurlijke en/of landschappelijke waarden;
g tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a op deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en afscheidingen ten behoeve van dierenverblijven zijn toegestaan;
b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen en afscheidingen ten behoeve van dierenverblijven mag niet meer bedragen dan 1.80 m.

3.3 Omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden

3.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
a het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting anders dan overeenkomstig het rapport “Landschappelijke inpassing: Gagelweg 15, Steenbergen”, van Heemwerk d.d. 22 december 2010;
b het rooien en vellen van houtopstanden, anders dan overeenkomstig het onder a genoemde rapport.

3.3.2 Toelaatbaarheid

a De in sub 3.3.1 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat afwijking van het in sub 3.3.1. onder a genoemde rapport versterking en behoud van de ecologische, natuurlijke en/of landschappelijke waarden tot gevolg heeft.
b Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sub 3.3.1 kunnen Burgemeester en wethouders een ecologisch en of landschappelijk onderzoek naar de gevolgen van de afwijking van het in sub 3.3.1. onder a genoemde rapport verlangen, waaruit blijkt dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen heb-

ben voor de versterking en behoud van de ecologische, natuurlijke en/of landschappelijke waarden.

3.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in sub 3.3.1 is niet van toepassing op:

a werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;

b werken en werkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

Artikel 4 Gemengd

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
a zorgvoorzieningen;
b een kinderboerderij;
c vogel,- en dierenopvang;
d wonen in een bedrijfswoning;
e detailhandel;
f horeca;
g groenvoorzieningen;
h versterking en behoud van de ecologische, natuurlijke en/of landschappelijke waarden;
i tuinen en erven;
j verhardingen en parkeervoorzieningen met een oppervlak van ten hoogste 1.600 m2;
een en ander met dien verstande dat:
k detailhandel en horeca uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte en ondersteunende functies in combinatie met en ten dienste van de onder sub a, b en c genoemde functies.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b maximaal 40% van de gronden binnen het bouwvlak mag worden bebouwd met gebouwen;
c binnen deze bestemming is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan met een maximum inhoud van 750 m3;
d de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
f gebouwen en overkappingen dienen voorzien te worden van kapconstructie;
g de dakhelling dient minimaal 20 graden en mag maximaal 50 graden bedragen;
h de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
i in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak ten hoogste drie bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1 het totale oppervlak van bijgebouwen en/of overkapping niet meer mag bedragen dan 100 m2;
    2 de goothoogte en bouwhoogte van een bijgebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
    3 bijgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1.80 m;
b de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
c de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals rennen, mag niet meer dan 3 m bedragen;
d overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ toegestaan.

4.3 Omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergun- ning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting anders dan overeenkomstig het rapport “Landschappelijke inpassing: Gagelweg 15, Steenbergen”, van Heemwerk d.d. 22 december 2010;

b het rooien en vellen van houtopstanden, anders dan overeenkomstig het onder a genoemde rapport.

4.3.2 Toelaatbaarheid

a De in sub 4.3.1 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat afwijking van het in sub 4.3.1. onder a genoemde rapport versterking en behoud van de ecologische, natuurlijke en/of landschappelijke waarden tot gevolg heeft.

b Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sub 4.4.1 kunnen Burgemeester en wethouders een ecologisch en of landschappelijk onderzoek naar de gevolgen van de afwijking van het in sub 4.4.1. onder a genoemde rapport verlangen, waaruit blijkt dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de versterking en behoud van de ecologische, natuurlijke en/of landschappelijke waarden.

4.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in sub 4.4.1 is niet van toepassing op:

a werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;

b werken en werkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid ‘Wonen’

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a er dienst sprake te zijn van hergebruik van een reeds bestaande bedrijfswoning;

b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

c het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven;

d er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;

e overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;

f de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80 m²;

g in afwijking van het bepaalde in sub e en f mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 500 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;

h er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 500 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid ‘Agrarisch’

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch’, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a er dient sprake te zijn van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b vooraf wordt omtrent het gestelde onder a advies ingewonnen bij de AAB;
c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
d het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven;
e de activiteit mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben;
f er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
g overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
h er is sprake van een verbetering van milieuhygiënische aard;
i er dient een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden conform artikel 2.2 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;

b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a de in de regels gegeven maten en afmetingen, met uitzondering van oppervlaktematen, tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;

b de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

een en ander met dien verstande dat ontheffing slechts wordt verleend indien de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken en aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad, het verkeersveiligheidsbelang niet onevenredig wordt geschaad en er stedenbouwkundig gezien geen bezwaren bestaan.

Artikel 7 Algemene wijzigingsbevoegdheid overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Overgangsrecht

9.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.2 Ontheffingsregel
Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzonderingen ten aanzien van bouwwerken
Lid 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

9.4 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.5 Strijdig gebruik
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.6 Verboden gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.7 Uitzondering ten aanzien van gebruik
Lid 9.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.8 Hardheidsclausule
Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Regels van het bestemmingsplan Gagelweg 15 van de gemeente Steenbergen’

Gorinchem/Dordrecht, 4 juli 2011

Welmers Burg Stedenbouw
VisserSilfhout Advocaten