

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

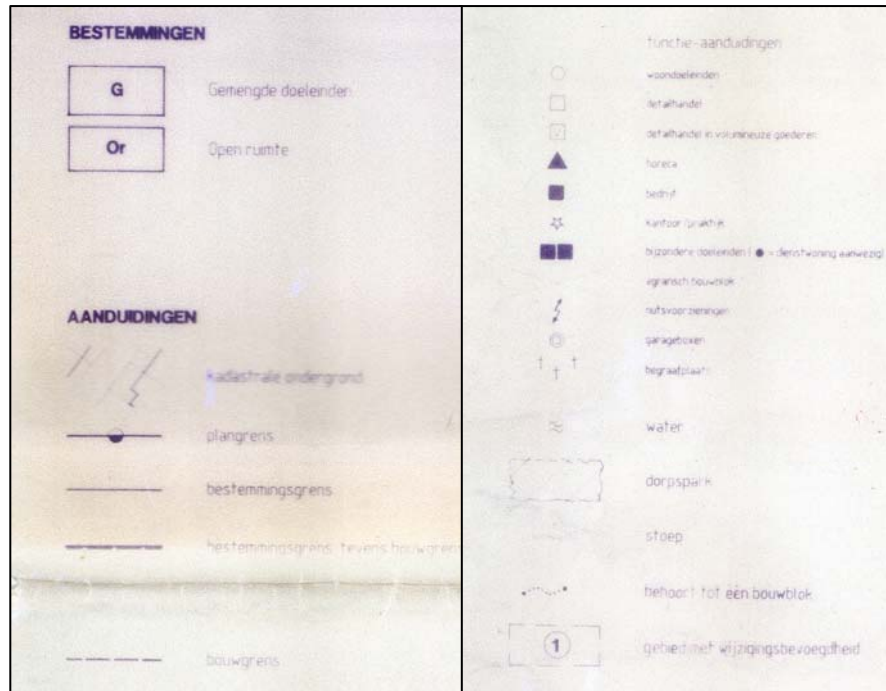
kvk Breda 20083802

RETROPERSPECTIEVE TOETS, BESTEMMINGSPLAN "KOM NIEUW-VOSSEMEER"

Inleiding

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Nieuw-Vossemeer zijn door de gemeente Steenberghe voor een aantal locaties, welke (deels) buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen zijn, een afwijkende regeling opgenomen ten opzichte van de vigerende regeling. Deze retroperspectieve toets is opgesteld naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant en kan derhalve ook gezien worden als een gedeeltelijke beantwoording van deze vooroverlegreactie. In de onderhavige retroperspectieve toets wordt per betreffende locatie aangegeven wat de achterliggende visie hierbij is. Hierbij wordt ingegaan op wat in het vigerende bestemmingsplan geregeld is en wat in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen.

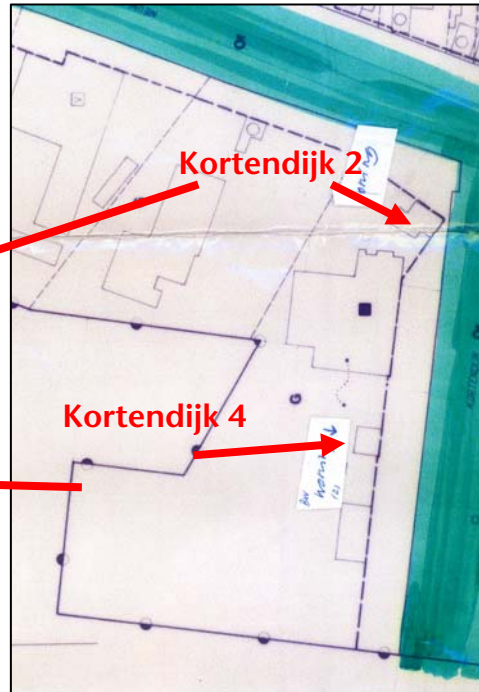
Onderstaand is de legenda opgenomen van het vigerende bestemmingsplan:



Kortendijk 2 en 4



Uitsnede VR 2012



Uitsnede vigerende plankaart "Bestemmingsplan Kom Nieuw-Vossemeer"

Vigerende bestemming: Gemengde doeleinden met functieaanduiding bedrijf, gekoppeld aan elkaar

Nieuwe bestemming: Gemengd

In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse sprake van een specifiek aangeduid bedrijf binnen de bestemming 'Gemeende doeleinden'. De gemeente Steenbergen wil aan de linten echter meer flexibiliteit creëren om een functiemening aan de linten toe te kunnen staan, derhalve is een specifieke aanduiding voor bedrijf achterwege gelaten. Op basis van onderhavig bestemmingsplan zijn er hierdoor meer mogelijkheden om ook andere functies ter plaatse toe te staan. Het betreffende bedrijf is echter nog steeds actief en derhalve is van een bedrijfsbeëindiging geen sprake. De aanwezige woningen staan nog steeds ten dienste van het aanwezige bedrijf.

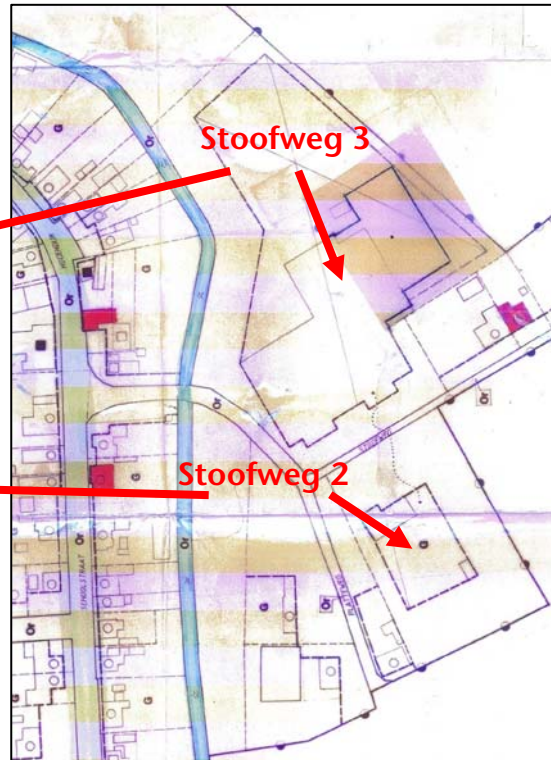
De gemeente acht het noemenswaardig dat de woningen vergund zijn in respectievelijk 1954 (Kortendijk 4) en 1966 (Kortendijk 2), en dus al geruime tijd aanwezig zijn. Tevens is de woning aan de Kortendijk 2 gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied uit de VR 2012, binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij - binnen de grenzen van andere wetgeving - om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Mogelijke (functionele) wijzigingen van de situatie ter plaatse zijn derhalve dan ook toegestaan.

Aangezien deze locatie al jaren tot de dorpskern van Nieuw-Vossemeer behoort en binnen de contouren van de toen vigerende bestemmingplan Kom Nieuw-Vossemeer valt, wordt er verzocht om herbegrenzing van het stedelijk gebied op de verbeelding van de Verordening ex artikel 3.1 derde lid onder a van de Verordening dan wel als een apart verzoek dient te worden opgevat om herbegrenzing.

Stoofweg 2 en 3



Uitsnede VR 2012



Uitsnede vigerende plankaart "Bestemmingsplan Kom Nieuw-Vossemeer"

Vigerende bestemming: Gemengde doeleinden met functieaanduiding agrarisch bouwblok welke gekoppeld zijn aan elkaar

Nieuwe bestemming: Bedrijf

De bouw van de huidige woning is in 1981 vergund en is gekoppeld aan het tegenoverliggend bedrijf. De koppeling in het vigerende bestemmingsplan was er destijds op gericht om aan de overzijde van het agrarische bedrijf (Stoofweg 3) onder andere een bedrijfswoning te kunnen realiseren. Dit heeft dus in de jaren 80 van de vorige eeuw plaats gevonden. De eerste vergunde agrarische bedrijfsopstallen aan de Stoofweg 3 dateren van 1939. Door de jaren heen zijn deze opstallen her-, ver- en uitgebouwd.

Gedurende de jaren zijn de bedrijfsfuncties uitgebreid in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw, welke zijn vergund middels een vrijstelling op basis van artikel 19 WRO in 2009. Ter plaatse van de Stoofweg is dan geen sprake meer van agrarische bedrijfsvoering. Derhalve is in het onderhavig bestemmingsplan de koppeling tussen de Stoofweg 2 en 3 niet meer opgenomen aangezien de betreffende woning geen relatie meer heeft met tegenoverliggende bedrijfsgebouw. De gemeente Steenbergen wil de voormalige bedrijfswoning dan ook omzetten naar een burgerwoning en deze loskoppelen van het bedrijf aan de Stoofweg 3. Op basis van artikel 11.1 sub 4 van de VR 2012 is het toegestaan een (voormalige) bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Voorwaarden hierbij zijn dat er geen sprake mag zijn van een woningsplitsing, waarvan in onderhavig geval geen sprake is en dat overtollige bebouwing gesloopt wordt. In het kader van onderhavig geval wordt geen overtollige bebouwing gesloopt, wel worden bestaande bouwmogelijkheden ingeleverd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan (60% van het deelvlak) is het namelijk mogelijk om circa 850 m² aan bebouwing te realiseren ter plaatse van de Stoofweg 2. In onderhavig bestemmingsplan is op basis van het nieuwe bouwvlak circa 225 m² aan bouwmogelijkheid opgenomen. Op basis hiervan kan dus worden gesteld dat er sprake is van een mindering van circa 625 m² aan bouwmogelijkheden aan de Stoofweg 2 die op basis van het vigerende bestemmingsplan direct vergund zouden kunnen worden. Op deze manier wordt verdere versterking tegengegaan.

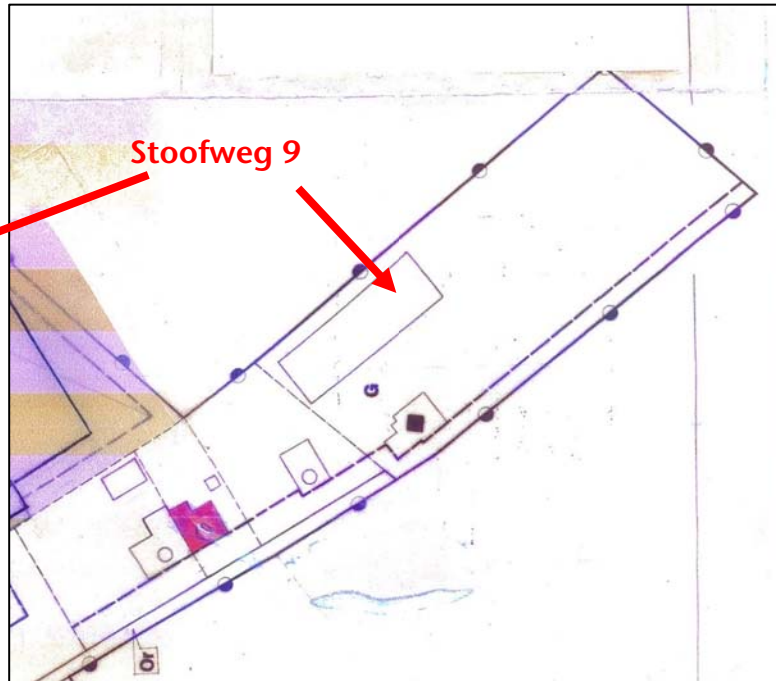
De bouwmogelijkheden aan de Stoofweg 3 zijn niet toegenomen met onderhavig bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn vertaald naar een bebouwingspercentage dat is opgenomen voor het ter plaatse geldende bouwvlak. Door het bouwvlak net zo groot te maken als het bestemmingsvlak wordt er voor de plaatsing van de bebouwing meer flexibiliteit gecreëerd ten opzichte van de vigerende regeling. Concluderend kan dus worden gesteld dat de totale bouwmogelijkheden voor de Stoofweg 2 en 3 afnemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de omzetting van de bedrijfswoning aan de Stoofweg 2 naar een burgerwoning passend binnen de VR 2012.

Aangezien deze locatie al jaren tot de dorpskern van Nieuw-Vossemeer behoort en binnen de contouren van de toen vigerende bestemmingplan Kom Nieuw-Vossemeer valt, wordt er verzocht om herbegrenzing van het stedelijk gebied op de verbeelding van de Verordening ex artikel 3.1 derde lid onder a van de Verordening dan wel als een apart verzoek dient te worden opgevat om herbegrenzing.

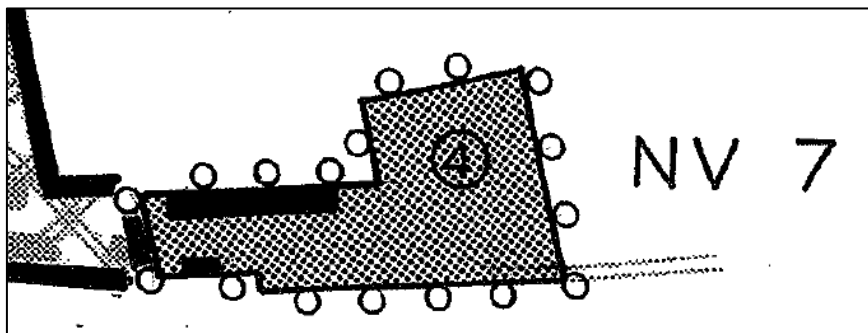
Stoofweg 9



Uitsnede VR 2012



Uitsnede vigerende plankaart "Bestemmingsplan Kom Nieuw-Vossemeer"



Uitsnede plankaart "Bestemmingsplan Buitengebied, 2^e partiële herziening"

Vigerende bestemming: Bedrijf met aanduiding 'aannemersbedrijf voor grondwerken' (op basis van de 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied)

Nieuwe bestemming: Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf'

Binnen het vigerende bestemmingsplan voor de kom heeft deze locatie aan een bestemming 'Gemengd' met een aanduiding 'bedrijf'. In 2000 is gebleken dat er dringende behoefte was om het bedrijf verder uit te breiden. Het destijds vigerende bestemmingsvlak en deelvlak bod hier niet voldoende ruimte voor. Derhalve is besloten om in de 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied deze locatie integraal mee te nemen en het bestemmingsvlak te vergroten. Het vanaf dat moment geldende bestemmingsvlak is in onderhavig bestemmingsplan ongewijzigd opgenomen.

Aangezien deze locatie tot de dorpskern van Nieuw-Vossemeer behoort, wordt er verzocht om herbegrenzing van het stedelijk gebied op de verbeelding van de Verordening ex artikel 3.1 derde lid onder a van de Verordening dan wel als een apart verzoek dient te worden opgevat om herbegrenzing.