

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

“Kom Nieuw-Vossemeer”

Nota van beantwoording overlegreacties en zienswijzen

Projectnummer: 01112.060

Datum: 1 mei 2013

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	CONCEPT-ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	4
3	ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Beantwoording zienswijzen	5
4	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	13
4.1	Toelichting	13
4.2	Regels	13
4.3	Verbeelding	15

Bijlagen

Overlegreacties

Zienswijzen

Retrospectieve toets

1 INLEIDING

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

2 CONCEPT-ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met besturen van gemeenten, Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke. Het concept-ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling gestuurd naar de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Waterschap Brabantse Delta

Op 25 september 2012 is er een vooroverlegreactie van het Waterschap Brabantse Delta binnen gekomen. Voor de volledige inhoud van de reactie wordt verwezen naar de reactie welke als bijlage is toegevoegd aan deze Nota van beantwoording. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie zijn de toelichting en de planregels van onderhavig bestemmingsplan aangevuld met de gevraagde aanvullingen vanuit het waterschap (dubbelbestemming 'Leiding - Riool' en 'milieuzone - waterbergingsgebied'). Ten aanzien van de retentievoorziening voor de locatie "De Beltmolen" kan worden gesteld dat in het kader van het reeds vastgestelde bestemmingsplan voor deze locatie alle benodigde afwegingen gemaakt zijn ten aanzien van de retentievoorziening van deze nieuwbouwlocatie. Onderhavig plan betreft enkel een integrale opname van destijds bepaalde retentievoorziening.

Provincie Noord-Brabant

Vanuit de provincie Noord-Brabant is op 12 oktober 2012 een vooroverlegreactie binnen gekomen. Voor de volledige inhoud van de reactie wordt verwezen naar de reactie welke als bijlage is toegevoegd aan deze Nota van beantwoording. Naar aanleiding van deze reactie is een retrospectieve toets opgenomen in de bijlage van onderhavig bestemmingsplan.

Ten aanzien van de beschermingsregimes van de 'zoekgebieden EVZ' en 'behoud en herstel watersystemen', het 'attentiegebied EHS' en het 'reserveringsgebied waterberging' kan worden gesteld dat middels de regels zoals opgenomen in artikel 22.2 er voldoende beschermingsregels verbonden zijn aan deze gebieden.

3 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 INLEIDING

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

3.2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Indiener 1; Provincie Noord-Brabant

Ontvangen 8 februari 2013

Samenvatting

Ten aanzien van de volgende thema's is de provincie van mening dat (op onderdelen) het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte 2012.

Thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Het grootste deel van het plangebied is in de Verordening ruimte 2012 (hierna: Vr) aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, maar in het bestemmingsplan zijn tevens enkele gebieden opgenomen die daarbuiten liggen.

Het betreft enkele percelen aan de zuidkant van het plangebied, aan Nieuw-Vossemeersedijk en Kortendijk en aan de oostkant, aan de Stoofweg. De gemeente geeft aan dat zij deze gebieden als bestaand stedelijk gebied beschouwd en daarom daarvoor een verzoek om herbegrenzing zal indienen.

Tot het moment dat over een dergelijk verzoek definitief is beslist beoordeelt de provincie het bestemmingsplan aan de hand van de huidige aanduiding van de Vr, namelijk de aanduiding gebied buiten bestaand stedelijk gebied. De provincie constateert mede aan de hand van de retrospectieve toets en gelet op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Nieuw-Vossemeer' dat bij enkele percelen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen.

1. Ten aanzien van het perceel Kortendijk 4 constateert de provincie dat het bestemmingsplan voor dit perceel (in artikel 6 bestemd tot 'gemengd') extra gebruiksmogelijkheden bevat, zoals detailhandel en volumineuze detailhandel. Het bestemmingsplan is op dit punt strijdig met artikel 11.6, lid 1f omdat het meer dan 200 m² detailhandel toestaat. Verder kan omgeschakeld worden naar de functie 'Wonen' zonder dat voldaan wordt aan artikel 11.1, lid 4: zoals sloop van overtollige bebouwing. Artikel 6 staat ruimere bebouwingsmogelijkheden toe ten opzichte van het geldende

bestemmingsplan zonder dat daarvoor een verantwoording als bedoeld in artikel 2.1 en kwaliteitsverbetering (2.2) van het landschap is opgenomen en geborgd.

2. De percelen aan de Stoofweg 2 en 3. Dit bestemmingsplan biedt geen uitbreiding van functies, maar de bouwmogelijkheden zijn verruimd en de koppeling 'behoort tot een bouwblok' (Stoofweg 2) is vervallen waardoor een extra bouwvlak ontstaat met de bestemming 'gemengd'. Door het vervallen van de koppeling is sprake van nieuwvestiging buiten bestaand stedelijk gebied wat strijdig is met het gestelde in artikel 2.1 en artikel 11.1 lid 4. Verder bevat de bestemming 'gemengd' voor dit perceel dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als voor het perceel Kortendijk 4. Ten aanzien van het perceel Stoofweg 2 gelden ook dezelfde zienswijzen als voor Kortendijk 2.
3. Perceel Stoofweg 9. Daarvoor blijft de bedrijfsbestemming gehandhaafd, maar de bedrijfsbestemming is uitgebreid ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en de bouwmogelijkheden zijn verruimd zonder dat het bestemmingsplan daarvoor een verantwoording en kwaliteitsverbetering landschap bevat als bedoeld in artikelen 11.6, lid 3 en 2.1/2.2.

Thema Ecologische Hoofdstructuur (ERS)

4. Aan de oostkant van het plangebied zijn enkele gebieden in de Vr aangeduid als zoekgebied EVZ, EHS en attentiegebied EHS. De bescherming van deze waarden is geregeld in artikel 17, door middel van Algemene aanduidingsregels en daarin aangegeven specifieke milieuzones en door het middel van het omgevingsvergunningstelsel van artikel 22.2. Het omgevingsvergunningstelsel biedt echter niet de bescherming van de EHS zoals bedoeld in artikelen 4.2, 4.3 en 4.4 omdat verhardingen groter dan 100 m², zonder maximummaat, afweegbaar zijn, evenals drainage en het omzetten van grasland en/of bouwland naar boomteelt boven 1,5 meter. Door de huidige regels worden de gebiedswaarden, -kwaliteiten niet veiliggesteld/ geborgd; dit is strijdig met artikel 4.2, 4.3 en 4.4.
5. Verder merkt de provincie op dat enkele afweegbare ingrepen, zoals het omzetten van grasland en/ of bouwland naar boomteelt boven 1,5 meter niet realistisch is omdat er in de betreffende bestemmingen geen sprake is van agrarisch grondgebruik, maar het hoofdzakelijk de bestemmingen 'Water' en 'Groen' gaat. Deze laatste opmerking geldt ook voor het stukje Groenblauwe Mantel, dat is gelegen binnen de bestemming Groen aan de zuidzijde van de kom.

Reactie gemeente

1. Hoewel de constatering van de provincie feitelijk juist is, is de gemeente Steenberg van mening dat de gronden aan de Kortendijk 2 en 4 eigenlijk toebehoren aan het 'stedelijk gebied'. Aangezien deze locatie al jaren tot de dorpskern van Nieuw-Vossemeer behoort en binnen de contouren van het toen vigerende bestemmingsplan Kom Nieuw-Vossemeer valt, is een verzoek

bij Gedeputeerde Staten om bij de eerste volgende actualisatie van de begrenzing van het stedelijk gebied, onderhavige locatie op te nemen in het bestaand stedelijk gebied.

Met het oog op deze toewijzing aan het stedelijk gebied ziet de gemeente geen aanleiding om het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen. In de retrospectieve toets, welke als bijlage aan deze nota van beantwoording is toegevoegd, is nader onderbouwd waarom de betreffende gronden opgenomen zouden moeten worden in 'stedelijk gebied'.

2. De gemeente Steenberghe heeft in haar retrospectieve toets (zie bijlage) aangegeven waarom het gekoppelde vigerende agrarisch bouwvlak ter plaatse niet meer is opgenomen. Tevens is aangegeven op welke wijze de bestaande bouwmogelijkheden vertaald zijn in onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie en gevolg bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze

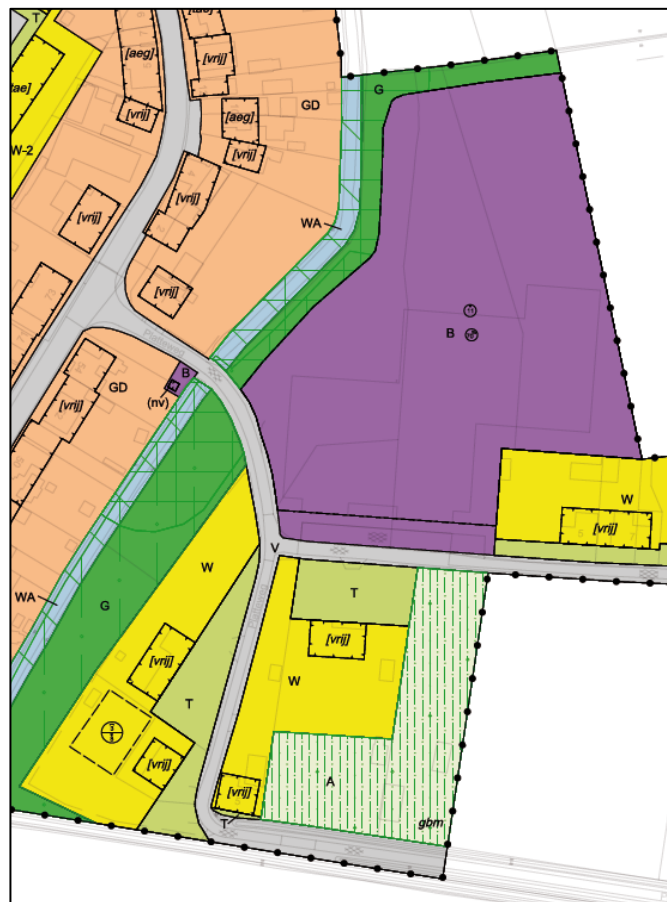
De zienswijze is gegrond verklaard en naar aanleiding hiervan conform de onderstaande punten aangepast.

1. Aan de Kortendijk zijn naar aanleiding van de zienswijze van de provincie geen directe aanpassingen doorgevoerd.
2. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is ten aanzien van de locaties aan de Stoofweg in onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan het een en ander aangepast:
 - Aan de Stoofweg 2 is in plaats van de bestemming 'Gemengd' een bestemming 'Wonen' opgenomen. Op deze wijze is ter plaatse alleen nog maar wonen toegestaan waardoor het bezwaar dat ter plaatse meerdere functies kunnen ontstaan (in tegenstelling tot de vigerende regeling) komt te vervallen. Tevens is het bouwvlak verkleind naar een formaat waar enkel de bestaande woning nog in past. Om te voorkomen dat het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 1.500 m², is een deel van het perceel herstemd tot 'Agrarisch'. Ook is hier de 'milieuzone - groenblauwe mantel' en de 'milieuzone - attentiegebied ehs' opgenomen.
 - Om de vigerende bouwmogelijkheden ter plaatse van de Stoofweg 3 te kunnen vertalen naar onderhavig plan is het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' aan de straatzijde in overeenstemming gebracht met het vigerend deelvlak. De positie van het bouwvlak is wel onveranderd gebleven zodat aan de voorzijde een bebouwingsvrije zone ontstaat waar het bestaande parkeerterrein (in het ontwerp opgenomen in de bestemming 'Verkeer') niet bebouwd kan worden. Het maximum bebouwingspercentage is opnieuw berekend door de maximale bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende plan te vertalen naar het nieuwe bouwvlak uit onderhavig plan. Aan de hand hiervan is het bebouwingspercentage vastgesteld

op 70%. Een verdere uitwerking van dit percentage is eveneens terug te vinden in de retrospectieve toets.



Stooftweg 2 en 3: Ontwerp bestemmingsplan



Stooftweg 2 en 3: Vast te stellen bestemmingsplan

3. Voor de locatie aan de Stoofweg 9 geldt dat deze locatie gelegen is in de 2e partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om te zorgen voor een eenduidige regeling is de locatie in het geheel opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Hierbij is het vigerende bestemmingsvlak overgenomen in onderhavig plan.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is het bebouwingspercentage van 25% terug gebracht naar 11%. Hiermee is het maximale toegestane bebouwingsoppervlak van 1.500 m² vertaald naar een bebouwingspercentage. Hierdoor is verdere uitbreiding aan bebouwingsmogelijkheden geen sprake. Om te voorkomen dat de bestaande bebouwing (deels) wegbestemd wordt door toedoen van onderhavig plan, is aan artikel 4.2.1 sub b toegevoegd waarin gesteld wordt dat in afwijking van het geldende bebouwingspercentage de reeds bestaande bebouwing gehandhaafd mag blijven.

In de retrospectieve toets wordt het een en ander nader gevisualiseerd en onderbouwd.

4. De gemeente stelt de provincie in het gelijk als het gaat om de opmerkingen op de regeling ten aanzien van de milieuzones. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is artikel 22.2.1 aangepast. De regelingen ten aanzien van de betreffende milieuzones zijn in overeenstemming gebracht met de regeling zoals deze ook zijn opgenomen in het binnen afzienbare tijd vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierbij is eveneens aansluiting gezocht op de voor deze gebieden geldende artikelen uit de Vr, te weten:
 - Artikel 4.2: 'milieuzone - beheergebied ehs'
 - artikel 4.3: 'milieuzone - zoekgebied ecologische verbindingszone'
 - Artikel 4.4: 'milieuzones milieuzone - attentiegebied ehs'
 - Artikel 5.7: 'milieuzone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'

De regelingen voor de 'milieuzone - reserveringsgebied waterberging', 'milieuzone - waterberging' en de 'milieuzone - groenblauwe mantel' zijn in overeenstemming gebracht met de regeling voor de overige milieuzones.

5. De mogelijkheden tot het omzetten naar bouwland is naar aanleiding van de zienswijze van de provincie uit het plan gehaald.

Indiener 2; Waterschap Brabantse Delta

Ontvangen op 18 februari 2013

Samenvatting

Het waterschap geeft aan dat ten aanzien van de locatie "Beltmolen" er aan de gemeente verzocht is in overleg te treden. Hieraan is op 22 november 2012 invulling gegeven. Tijdens dit overleg is door de gemeente toegelicht dat het waterschap en de gemeente in het verleden de afweging hebben gemaakt om de retentie buiten het plangebied te compenseren. Hier zijn verder geen opmerkingen meer op.

Het waterschap verzoekt om in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan aanvullend op te nemen dat er overleg heeft plaatsgevonden tussen het waterschap en de gemeente (1). Dat uit dit overleg is gebleken dat de retentie (zeer waarschijnlijk) binnen de huidige locatie kan worden ingevuld conform de geldende regels van het waterschap en afspraken tussen waterschap en gemeente uit het verleden (retentie aanleggen buiten de ontwikkelingslocatie).

Tevens geeft het waterschap aan dat in het wateradvies men erop gewezen heeft dat er een rioolwatertransportleiding aanwezig is binnen het plangebied. Verzocht wordt om paragraaf 3.11 van de toelichting aan te passen. Hierin is aangegeven dat er geen planologisch relevante leidingen aanwezig zijn. Het waterschap geeft aan dat dit niet juist is gezien de aanwezigheid van een rioolwaterpersleiding (2).

Reactie gemeente

De gemeente kan zich vinden in de opmerkingen van het waterschap en neemt derhalve in hoofdstuk 6 een verwijzing op naar het gevoerde overleg op 22 november 2012.

Op verzoek van het waterschap wordt in paragraaf 3.11 van de toelichting verwezen naar de aanwezigheid van een rioolwatertransportleiding in het plangebied.

Conclusie en gevolg bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze

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

1. Paragraaf 6.2 van de toelichting wordt aangevuld met een verwijzing naar het overleg uit november 2012.
2. In paragraaf 3.11 van de toelichting wordt een verwijzing opgenomen naar de aanwezigheid van een rioolwatertransportleiding in het plangebied.

Indiener 3

Ontvangen 21 februari 2013

Samenvatting

De indiener geeft aan dat ter plaatse van de Nieuw-Vossemeersedijk 11 de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden niet correct zijn overgenomen. De locatie is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Nieuw-Vossemeer" uit 1996 bestemd met de bestemming 'Agrarisch'. Op basis hiervan is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan.

Gevraagd wordt om de bestaande rechten te respecteren en ook in onderhavig bestemmingsplan de locatie de bestemmen met een agrarische bestemming en een agrarisch bouwvlak. Verder wordt verzocht om in bestemmingsregeling een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming 'Gemengd'.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een overleg plaats gevonden tussen de gemeente en de indiener. Uit dit gesprek is naar voren gekomen dat de indiener met name het gebruik ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering beter vastgelegd wil hebben in het bestemmingsplan. Enkel agrarisch gebruik wordt als te algemeen/vaag gezien. Daarnaast is aangegeven dat de indiener geen directe behoefte heeft om ter plaatse bijvoorbeeld teeltondersteunende kassen en overige agrarische voorzieningen, welke normaal gesproken in een agrarisch bouwvlak gerealiseerd zouden moeten worden, te kunnen realiseren. Dit omdat de daadwerkelijke akkerbouw activiteiten voornamelijk op gronden achter de bestaande loods plaatsvinden. Deze gronden maken onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat binnen afzienbare tijd vastgesteld wordt. Binnen deze bestemming zijn alle akkerbouw activiteiten toegestaan.

De indiener kan zich daarnaast prima vinden in de mogelijkheid om op de lange termijn de gronden te gaan gebruiken in lijn van de bestemming 'Gemengd'. In dat geval zal de agrarische bedrijfsvoering stopgezet worden. Om hier op in te kunnen spelen is in artikel 6.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt om de aanduiding 'agrarisch' te verwijderen waardoor ter plaatse niet langer agrarische bedrijfsvoering is toegestaan en de gronden voortaan nog enkel in gebruik mogen zijn binnen de mogelijkheden van de bestemming 'Gemengd'.

Conclusie en gevolg bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze

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

1. In de bestemmingsomschrijving is nader gedefinieerd wat voor soort agrarisch gebruik ter plaatse is toegestaan. Hierbij is gesteld dat ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' de gronden mede bestemd zijn voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Tevens is aangegeven dat ter plaatse

teeltondersteunende voorzieningen toegestaan zijn. In artikel 1 zijn de begrippen 'agrarisch bedrijf' (1.8) en 'agrarisch bedrijf, grondgebonden' (1.9) toegevoegd.

2. Artikel 6.4 (wijzigingsbevoegdheid) is toegevoegd om de gemeente de mogelijkheid te bieden om bij een bedrijfsbeëindiging ter plaatse niet langer agrarische bedrijfsvoering met bijbehorende voorzieningen toe te staan.

4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

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

4.1 TOELICHTING

- Daar waar nodig zijn enkele redactionele aanpassingen doorgevoerd welke de leesbaarheid van de tekst ten goede komen.
- Het rapportnummer en het id-nummer zijn geactualiseerd naar de status van vastgesteld bestemmingsplan.
- In paragraaf 3.10.1 is een actualisatie van het beleidskader doorgevoerd. Dit naar aanleiding van een aanpassing aan de Wet geluidhinder.
- In paragraaf 3.11.2 is de toetsing aan de beleidsnotitie Externe veiligheid aangepast en aangevuld ter volledigheid, ter verduidelijking van dit aspect en de invloed van dit aspect op het plangebied. Hierbij zijn tussenkopjes toegevoegd.
- De juridische plantoelichting in hoofdstuk 5 van de toelichting is geactualiseerd. Dit is gedaan naar aanleiding van de aanpassingen aan de bestemming 'Gemengd' (met name Nieuw-Vossemeersedijk 11).

4.2 REGELS

- Daar waar nodig zijn enkele redactionele aanpassingen doorgevoerd welke de leesbaarheid van de tekst ten goede komen. Tevens zijn, indien noodzakelijk, eventuele doorverwijzingen naar subleden of andere artikelen aangepast naar aanleiding van toevoegingen of verwijderingen.
- In de bestemming 'Groen' (artikel 7) en 'Verkeer' (artikel 10) zijn in de bestemmingsomschrijving ook standplaatsen toegevoegd.
- In artikel 1.2 is het id-nummer van onderhavig plan geactualiseerd naar de status van vastgesteld.
- Artikel 2 'Wijze van meten' is aangevuld met een regeling voor ondergeschikte bouwdelen en meten.
- De bestemmingsomschrijving van artikel 3 'Agrarisch' is onder c aangevuld met "een siertuin", dit om de aanleg van tuinen mogelijk te maken.
- In artikel 3 is onder 3.2.2 sub a verwijderd aangezien er geen dierenverblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied.
- In artikel 4 is onder 4.2.4 de subleden c en d aangepast ter verduidelijking van de regeling.
- De artikelen 4.2.4 onder e, 5.2.3 onder e, 6.2.3 onder e en 12.2.2 onder e (bestaande afmetingen mogen gehandhaafd blijven) zijn verwijderd aangezien dit in artikel 16.1 reeds is vastgelegd.
- In artikel 4.2.5 sub a is de maximale bouwhoogte van lichtmasten aangepast naar 6 meter.

- De artikelen 5.1 onder k en 5.2.4 onder c zijn verplaatst naar artikel 8.1 onder f en 8.2.4 onder c aangezien de zendontvangstinstallatie in de bestemming 'Maatschappelijk' gelegen is.
- In artikel 6 is onder 6.1 de aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd aangezien deze abusievelijk niet was opgenomen in de bestemmingsomschrijving maar wel op de verbeelding is opgenomen.
- In artikel 6 is onder 6.2.3 de subleden c en d aangepast ter verduidelijking van de regeling.
- In artikel 8.2.4 sub a is de maximale bouwhoogte van lichtmasten aangepast naar 6 meter.
- In artikel 9 'Tuin' zijn de bouwregels zodanig aangepast dat aangesloten wordt op de bestemmingsplan voor 'Steenbergen-Zuid' en 'Kruisland'. Tevens worden er afwijkingsmogelijkheden geboden voor bijbehorende bouwwerken.
- In artikel 12 is onder 12.2.2 de subleden c en d aangepast ter verduidelijking van de regeling.
- Artikel 13.1 is aangepast zodat deze qua opzet meer overeenkomst met artikel 12.1. Tevens is in de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat woningtypes overeen dienen te komen met de betreffende aanduidingen. Hiermee is het plan in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan 'Beltmolen'.
- In artikel 13 is onder 13.2.2 de subleden d en e aangepast ter verduidelijking van de regeling.
- In artikel 20 is lid 20.3 (Wijziging bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water') toegevoegd om meer flexibiliteit te creëren tussen de openbare bestemmingen.

4.3 VERBEELDING

- Om onderhavig bestemmingsplan beter in overeenstemming te brengen met de vigerende regeling is aan de Stoofweg 5,7 en 7a en de Platteweg 2, 4 en 5 de bestemming 'Gemengd' omgezet naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

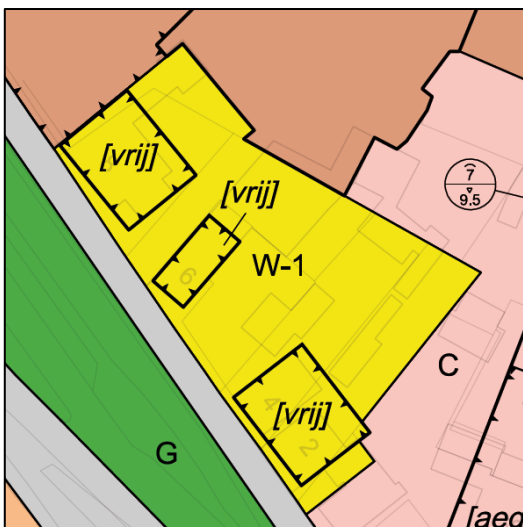


Stoofweg en Platteweg: Ontwerp bestemmingsplan:

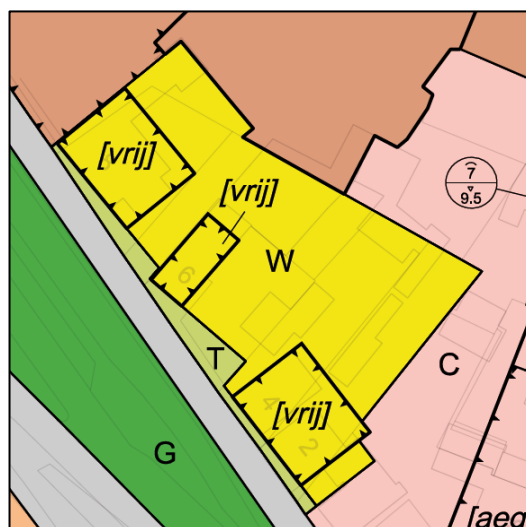


Stoofweg en Platteweg: Vast te stellen bestemmingsplan:

- Ter plaatse van de Hoogte 2 en de Wenerstraat 2,4, 6 en 8 is de bestemming 'Tuin' opgenomen aangezien deze in het ontwerp bestemmingsplan ontbrak.



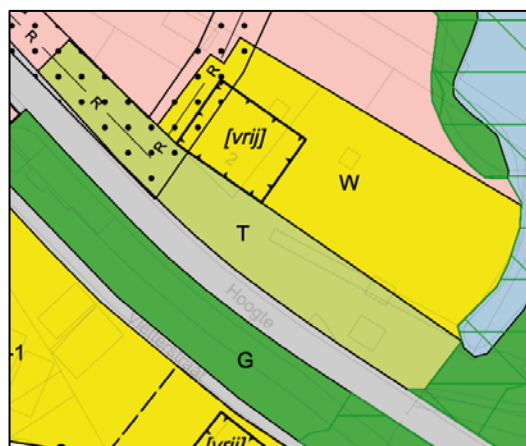
Wenerstraat: Ontwerp bestemmingsplan



Wenerstraat: Vast te stellen bestemmingsplan



De Hoogte: Ontwerp bestemmingsplan



De Hoogte: Vast te stellen bestemmingsplan

Bijlagen

Overlegreacties

Zienswijzen

Retrospectieve toets

Overlegreacties



1206619

Water *kleurt* het leven

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
25 SEP 2012		Vertrouwelijk
Kokom		



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

Uw e-mail van : 15 augustus 2012
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : *12UT011563*
Barcode :
Behandeld door : mevrouw K. van der Knaap
Doorkiesnummer : 076 564 10 75
Datum : 24 september 2012
Verzenddatum :

24 SEP. 2012

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "kom Nieuw Vossemeer" te Nieuw Vossemeer

Geacht college,

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

Toelichting

U geeft aan dat "de waterberging die in het kader van de nieuwbouw ontwikkeling "de Beltmolen" is gerealiseerd onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan". Conform onze Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009 dient allereerst gekeken te worden naar de mogelijkheden voor retentie binnen het plangebied. Indien dit niet mogelijk is kunnen alternatieven buiten het plangebied worden gezocht. Deze alternatieven moeten effectief zijn. Wij verzoeken u dan ook te motiveren waarom het aanleggen van retentie binnen het plangebied niet mogelijk is. Wij gaan hierover graag met u in overleg.

Het betreft een consoliderend plan. Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Binnen het plangebied is aan de oostzijde een rioolwatertransportleiding aanwezig. In verband met de bescherming van deze leiding verzoeken wij u de navolgende tekst op te nemen in de toelichting.

"Binnen de dubbelbestemming "rioolwatertransportleiding" is een toetsingszone opgenomen van 5 meter aan weerszijden, waarbinnen uitsluitend werken plaats mogen vinden die geen belemmering vormen voor de aanleg en instandhouding van de betreffende leiding. Overige werken zijn uitsluitend toegestaan door middel van afwijking. Werken/activiteiten in de nabijheid van deze leidingen moeten voldoen aan de voorwaarden van de betreffende leidingeigenaar".

Voor de voorwaarden van onze riooltransportleidingen verwijzen wij u naar de VUW 2004, welke als bijlage is toegevoegd aan deze brief. Wij verzoeken u tevens paragraaf 3.11 aan te passen.

Wij verzoeken u ten aanzien van de Keur van het waterschap het volgende tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf: "Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een Waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden'.

De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta".

Planregels

Wij verzoeken u de dubbelbestemming "rioolwatertransportleiding" toe te voegen aan de regels.

Verbeelding

In verband met de aanwezigheid van een rioolwatertransportleiding verzoeken wij u deze middels de dubbelbestemming "rioolwatertransportleiding" inclusief een beschermingszone van 5 meter aan beide zijden op de verbeelding op te nemen.

In de regels heeft u de dubbelbestemming "milieuzone – reserveringsgebied waterberging" opgenomen. Echter, op de plankaart is deze locatie niet aangegeven. Wij verzoeken u de relevante locatie alsnog dubbel te bestemmen op de verbeelding.

Overige opmerkingen

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

Advies

Met inachtnaam van bovenstaande geven wij een positief wateradvies.

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

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

BA



ir. A.H.J. Bouten

Bijlagen: - VUW 2004

- Kaart "Ligging rioolwatertransportleiding bestemmingsplan "kom Nieuw Vossemeer"



1206959

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

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
12 OKT 2012		Vertrouwelijk
Rokom mm		

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



VERZONDEN 11 OKT. 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan "Kom Nieuw-Vossemeer"

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan "Kom Nieuw-Vossemeer".

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

1. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan is een actualisatie van het geldende bestemmingsplan voor de kom van Nieuw-Vossemeer en enkele gebieden daaromheen.

2. Provinciale belangen

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 vastgesteld, die op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Het grootste deel van het plangebied is in de Verordening ruimte 2012 (hierna: Vr) aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, maar in het bestemmingsplan zijn tevens enkele gebieden opgenomen die daarbuiten liggen.

Datum

14 september 2012

Ons kenmerk

C2090064/3284977

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J.J.M. Danen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 32

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

ADanen@brabant.nl

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



Het betreft enkele percelen aan de zuidkant van het plangebied, aan Nieuw-Vossemeersdijk en Kortendijk en aan de oostkant, aan de Stoofweg. Wij constateren dat bij enkele percelen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vervallen van de koppeling "behoort tot één bouwblok", het toevoegen van enkele woningen (onder andere na het vervallen van de bedrijfsbestemming (Kortendijk 2-3) en het uitbreiden van het bestemmingsoppervlak bij het bedrijf aan de Stoofweg 9 (bestemming in het voorontwerp-bestemmingsplan is (SB-GVB), zonder dat uit een retrospectieve toets daarover een verantwoording wordt gegeven.

Wij adviseren om over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een retrospectieve toets op te nemen en deze ontwikkelingen voor wat betreft de aanvaardbaarheid te beoordelen aan de hand van de Vr, onder andere aan de hand van artikel 2.1 en de regels van Hoofdstuk 11 (VAB-regels en verbod van nieuwvestiging), en daarbij tevens te voorzien in de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 2.2 Vr.

Thema EHS

De Zoekgebieden EVZ en behoud en herstel watersystemen volgens de Vr aan noordoostzijde van Nieuw Vossemeer zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wij achten dit aanvaardbaar omdat de realisering hiervan vanwege de aanwezigheid van stedelijke functies ter plaatse ook niet realistisch zijn. In het bestemmingsplan Buitengebied Steenberg (voorontwerp) zijn deze zones wel opgenomen. Wij gaan er vanuit dat de uiteindelijke verwezenlijking hiermee is veiliggesteld.

In het bestemmingsplan zijn de aanduidingen zoekgebied EVZ, EHS en attentiegebied EHS elders in het plangebied geregeld in artikel 17 (Algemene aanduidingsregels) als specifiek aangegeven milieuzones. Voor de betreffende gebieden gelden de hoofdbestemmingen Groen en Water. Wij constateren dat de betreffende natuurwaarden niet dan wel onvoldoende zijn beschermd omdat er geen koppeling is gelegd tussen hoofdbestemming en de aanduidingsregels en de regels van artikel 17 beschouwd kunnen worden als een aanduiding zonder dat er beschermende werking vanuit gaat. Er gelden namelijk geen gebruiksbepalingen of een omgevingsvergunningstelsel. Door de huidige regels worden de gebiedswaarden, -kwaliteiten niet veiliggesteld/geborgd; dit is strijdig met artikel 4.2, 4.3 en 4.4 Vr.

Dezelfde opmerking geldt tevens voor het stukje Groenblauwe Mantel dat is gelegen binnen de bestemming Groen aan de zuidzijde van de kom. Het bestemmingsplan is op dit punt strijdig met artikel 6.3 Vr.

Datum

14 september 2012

Ons kenmerk

C2090064/3284977

Thema Water

Aan de oostkant van het plangebied ligt een gebied dat tevens is aangemerkt in de Vr als reserveringsgebied waterberging. Wij gaan ervan uit dat hierover afstemming plaats vindt met het waterschap.

Voor de bescherming van dit reserveringsgebied geldt dezelfde opmerking als wij hierboven onder het kopje EHS hebben gemaakt ten aanzien van de bescherming van de EHS. Omdat in deze gebieden in principe geen ingrepen mogen plaatsvinden, behoudens ontheffing, achten wij een adequate bescherming noodzakelijk en is de bescherming zoals geregeld in artikel 17 algemene aanduidingsregels (milieuzone –reserveringsgebied waterberging) ontoereikend en strijdig met artikel 5.2 Vr.

Datum

14 september 2012

Ons kenmerk

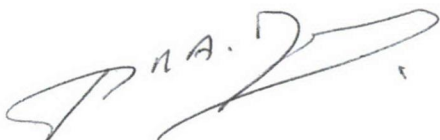
C2090064/3284977

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met wat hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

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



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

Zienswijzen



1300702

RAAD / CIE

dd

nr

Gemeenteraad van Steenberg
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
- 8 FEB 2013		GFLM
		Vertrouwelijk
ROFOM		

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



VERZONDEN 07 FEB. 2013

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Kom Nieuw-Vossemeer'

Datum

6 februari 2013

Ons kenmerk

C2106568/3350282

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J.J.M. Danen

DirectieRuimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving**Telefoon**

(073) 681 26 32

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

adanen@brabant.nl

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kom Nieuw-Vossemeer' ligt met ingang van 10 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp bestemmingsplan is een actualisatie van het geldende bestemmingsplan voor de kom van Nieuw-Vossemeer en enkele gebieden daaromheen.

Vooroverleg

Bij brief van 3 september 2012, kenmerk C2090064, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp.

Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast hebben wij in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het vaststellen van het ontwerp ambtelijk overleg gevoerd over de provinciale belangen die in het geding zijn.

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



Datum

6 februari 2013

Ons kenmerk

C2106568/3350282

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Verordening) vastgesteld, die op 1 juni 2012 in werking is getreden. De Verordening vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Provinciale belangen

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

Thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Het grootste deel van het plangebied is in de Verordening ruimte 2012 (hierna: Vr) aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, maar in het bestemmingsplan zijn tevens enkele gebieden opgenomen die daarbuiten liggen.

Het betreft enkele percelen aan de zuidkant van het plangebied, aan Nieuw-Vossemeersdijk en Kortendijk en aan de oostkant, aan de Stoofweg. De gemeente geeft aan dat zij deze gebieden als bestaand stedelijk gebied beschouwt en daarom daarvoor een verzoek om herbegrenzing zal indienen. Tot het moment dat over een dergelijk verzoek definitief is beslist beoordelen wij het bestemmingsplan aan de hand van de huidige aanduiding van de Verordening, namelijk de aanduiding gebied buiten bestaand stedelijk gebied.

Wij constateren mede aan de hand van de retrospectieve toets en gelet op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'kom Nieuw-Vossemeer' dat bij enkele percelen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen namelijk,

- Ten aanzien van het perceel Kortendijk 4 constateren wij dat het bestemmingsplan voor dit perceel (in artikel 6 bestemd tot 'gemengd') extra gebruiksmogelijkheden bevat, zoals detailhandel en volumineuze detailhandel. Het bestemmingsplan is op dit punt strijdig met artikel 11.6, lid 1f Vr omdat het meer dan 200 m² detailhandel toestaat. Verder kan omgeschakeld worden naar de functie wonen zonder dat voldaan wordt aan artikel 11.1, lid 4 zoals sloop van overvloedige bebouwing. Artikel 6 staat ruimere bebouwingsmogelijkheden toe ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zonder dat daarvoor een verantwoording als bedoeld in artikel 2.1 Vr en kwaliteitsverbetering van het landschap is opgenomen en geborgd.
- de percelen aan de Stoofweg 2 en 3. Dit bestemmingsplan biedt geen uitbreiding van functies, maar de bouwmogelijkheden zijn verruimd en de koppeling 'behoort tot één bouwblok' (Stoofweg 2) is vervallen waardoor een

extra bouwvlak ontstaat met de bestemming 'gemengd'. Door het vervallen van de koppeling is sprake van nieuwvestiging buiten bestaand stedelijk gebied wat strijdig is met het gestelde in artikel 2.1 Vr en artikel 11.1, lid 4 Vr.

Verder bevat de bestemming 'gemengd' voor dit perceel dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als voor het perceel Kortendijk 4. Ten aanzien van het perceel Stoofweg 2 gelden ook dezelfde zienswijzen als voor Kortendijk 2.

- Perceel Stoofweg 9. Daarvoor blijft de bedrijfsbestemming gehandhaafd, maar de bedrijfsbestemming is uitgebreid ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en de bouw mogelijkheden zijn verruimd zonder dat het bestemmingsplan daarvoor een verantwoording en kwaliteitsverbetering landschap bevat als bedoeld in artikelen 11.6, lid 3 en 2.1/2.2 Vr.

Thema Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Aan de oostkant van het plangebied zijn enkele gebieden in de Vr aangeduid als zoekgebied EVZ, EHS en attentiegebied EHS. De bescherming van deze waarden is geregeld in artikel 17, door middel van Algemene aanduidingsregels en daarin aangegeven specifieke milieuzones en door middel van het omgevingsvergunningstelsel van artikel 22.2. Het omgevingsvergunningstelsel biedt echter niet de bescherming van de EHS zoals bedoeld in artikelen 4.2, 4.3 en 4.4 Vr omdat verhardingen groter dan 100 m², zonder maximummaat, afweegbaar zijn, evenals drainage en het omzetten van grasland en/of bouwland naar boomteelt boven 1,5 meter. Door de huidige regels worden de gebiedswaarden, -kwaliteiten niet veiliggesteld/geborgd; dit is strijdig met artikel 4.2, 4.3 en 4.4 Vr.

Verder merken wij op dat enkele afweegbare ingrepen, zoals het omzetten van grasland en/of bouwland naar boomteelt boven 1,5 meter niet realistisch is omdat er in de betreffende bestemmingen geen sprake is van agrarisch grondgebruik, maar het hoofdzakelijk de bestemmingen 'water' en 'groen' gaat. Deze laatste opmerking geldt ook voor het stukje Groenblauwe Mantel, dat is gelegen binnen de bestemming Groen aan de zuidzijde van de kom.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Datum

6 februari 2013

Ons kenmerk

C2106568/3350282

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.

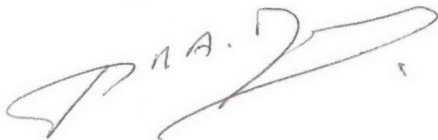
Datum

6 februari 2013

Ons kenmerk

C2106568/3350282

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal
ondertekend.

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
18 FEB 2013		Vertrouwelijk
KOROM		



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

Uw e-mail van : 8 januari 2013

Uw kenmerk : -

Ons kenmerk : *13UT001885*

Barcode :



Behandeld door : mevrouw K. van der Knaap

Doorkiesnummer : 076 564 10 75

Datum : 15 februari 2013

Verzenddatum :

15 FEB. 2013

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "kom Nieuw Vossemeer"

Geacht college,

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan "kom Nieuw Vossemeer" maken wij hierbij gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Een tweetal opmerkingen uit het wateradvies op het concept ontwerp bestemmingsplan zijn niet of niet volledig verwerkt. Het gaat om de volgende opmerkingen.

Locatie "Beltmolen"

Ten aanzien van de locatie "Beltmolen" hebben wij u verzocht met ons in overleg te treden. Hieraan is door u gehoor gegeven en op 22 november 2012 heeft het overleg plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is door de gemeente toegelicht dat het waterschap en de gemeente in het verleden de afweging hebben gemaakt om de retentie buiten het plangebied te compenseren. Wij hebben hier geen verdere opmerkingen op.

Tijdens het overleg heeft het waterschap toegelicht dat wij bestemmingsplannen en aanvragen voor een Watervergunning toetsen aan het huidige beleid. Voor het plan Beltmolen is een gedeelte van de woningen inmiddels gerealiseerd. Voor deze woningen is toentertijd een Watervergunning afgegeven door het waterschap, waarin is aangegeven dat er een tijdelijke retentievoorziening binnen de huidige locatie "Beltmolen" moet worden gerealiseerd. De gemeente heeft hieraan voldaan.

Verder is naar voren gekomen dat voor de permanente situatie (realisatie van alle woningen) nog geen Watervergunning is aangevraagd. Aanvragen voor een Watervergunning worden aan het huidige beleid en beleidsregels getoetst. Voor het aanleggen van retentie is de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009) van toepassing.

Uit het overleg kwam verder naar voren dat de op basis van het huidige beleid de vereiste retentie binnen de op de verbeelding geplande ruimte (zeer waarschijnlijk) volledig kan worden ingevuld. Dit komt doordat de retentie in het verleden ruimer is ontworpen dan toen was vereist.

Ons inziens hoeft er planologisch geen wijziging te worden doorgevoerd. Wij verzoeken u echter in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan aanvullend op te nemen dat er overleg heeft plaatsgevonden tussen het waterschap en de gemeente. Dat uit dit overleg is gebleken dat de retentie (zeer waarschijnlijk) binnen de huidige locatie kan worden ingevuld conform de geldende regels van het waterschap en afspraken tussen waterschap en gemeente uit het verleden (retentie aanleggen buiten de ontwikkelingslocatie).

Rioolwatertransportleidingen

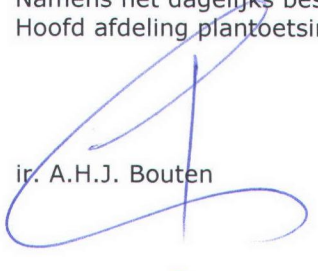
In het wateradvies hebben wij erop gewezen dat er een rioolwatertransportleiding aanwezig is binnen het plangebied. Wij hebben u verzocht deze middels een dubbelbestemming op de verbeelding op te nemen en de dubbelbestemming in de regels op te nemen. Dit is door u in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen, hier hebben wij geen verdere opmerkingen op.

Echter, wij hebben tevens verzocht paragraaf 3.11 aan te passen. Hierin is aangegeven dat er geen planologisch relevante leidingen aanwezig zijn. Ons inziens is dit niet juist gezien de aanwezigheid van onze rioolwaterpersleiding. Wij verzoek u voornoemde paragraaf alsnog te wijzigen.

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

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten



Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten,

Nieuw Vossemeer, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Clïënt heeft kennis genomen van het voorliggende Bestemmingsplan Kom Nieuw Vossemeer. Aangezien zij zich niet geheel kunnen verenigen met de inhoud van het plan maak ik hierbij de zienswijze kenbaar.

Clïënten zijn eigenaar van het perceel en de achterliggende gronden aan de Nieuw Vossemeersedijk 11 in Nieuw Vossemeer.

Het betreffende perceel was opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied Steenberghe (2012) met een agrarisch bouwvlak. Nu zien zij dat hun perceel is opgenomen in het Bestemmingsplan Kom Nieuw Vossemeer met een gemengde bestemming en een functie-aanduiding Agrarisch.

Namens cliënten verzoek ik u de bestaande rechten te respecteren en ook in voorliggend bestemmingplan voor de locatie van cliënten een agrarisch bouwvlak op te nemen met een goothoogte van 6m en een bouwhoogte van 10 m.

Gezien uw wens de bestemming aan te passen naar een gemengde bestemming verzoek ik u een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om voor de locatie een bestemming gemengd op te nemen. Het agrarische bouwvlak zou dan na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid verplaatst kunnen worden naar een geschikte alternatieve locatie.

Tevens verzoek ik u de plangrens zuidelijk van cliënt's locatie te corrigeren conform de aangepaste kadastrale situatie.

Namens cliënt verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen.

Correspondentie in deze kunt u richten aan

, ter attentie van ondergetekende (onder
vermelding van brieftnummer en naam van cliënt), in afschrift aan cliënt.

Met vriendelijke groet,

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Retrospectieve toets

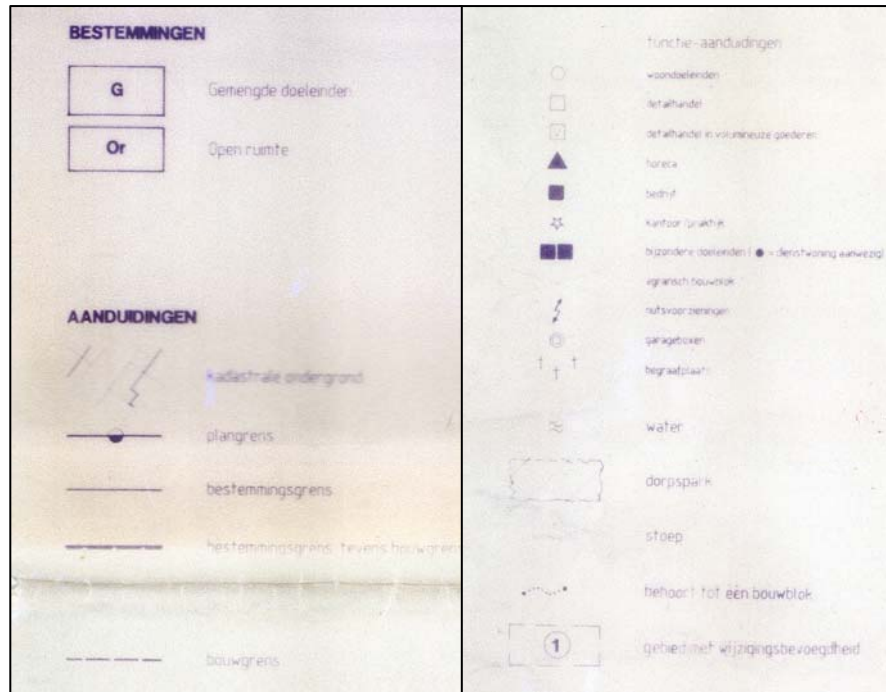
z Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

RETROSPECTIEVE TOETS, VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN "KOM NIEUW-VOSSEMEER"

Inleiding

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Nieuw-Vossemeer is 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 retrospectieve 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 retrospectieve 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.

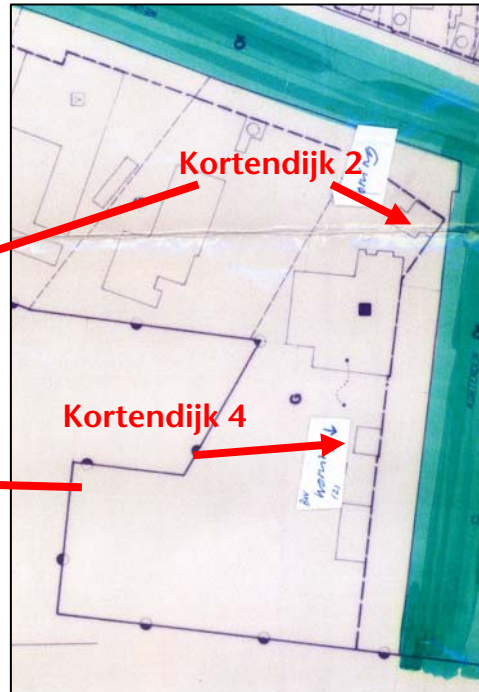
Onderstaand is de legenda opgenomen van het vigerende bestemmingsplan:



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 'Gemengde doeleinden'. De gemeente Steenbergen wil aan de linten echter meer flexibiliteit creëren om 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.

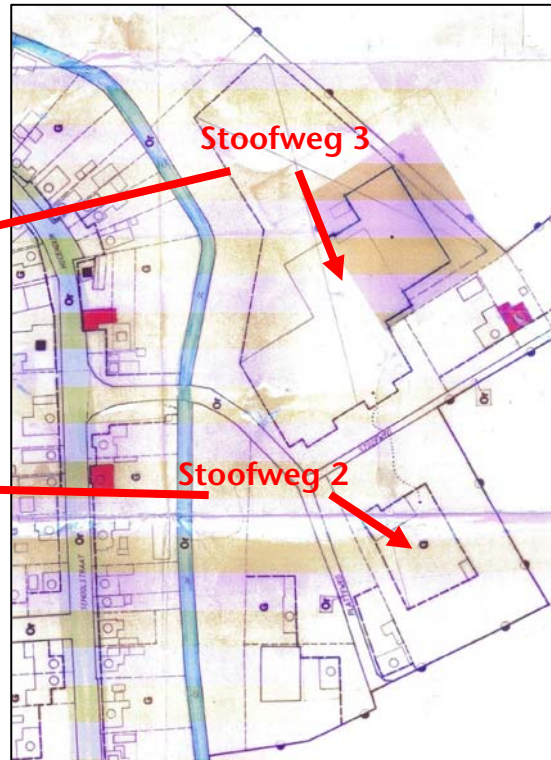
De gemeente acht het noemenswaardig dat de woningen vergund zijn in respectievelijk 1954 (Kortendijk 4) en 1966 (Kortendijk 2), en dus al geruime tijd aanwezig zijn. Tevens is de woning aan de Kortendijk 2 gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied uit de VR 2012, binnen het als zodanig aangewezen 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 het toen vigerende bestemmingplan Kom Nieuw-Vossemeer valt, is een verzoek bij Gedeputeerde Staten om bij de eerste volgende actualisatie van de begrenzing van het stedelijk gebied, onderhavige locatie op te nemen in het bestaand stedelijk gebied.

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 en Wonen

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 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.

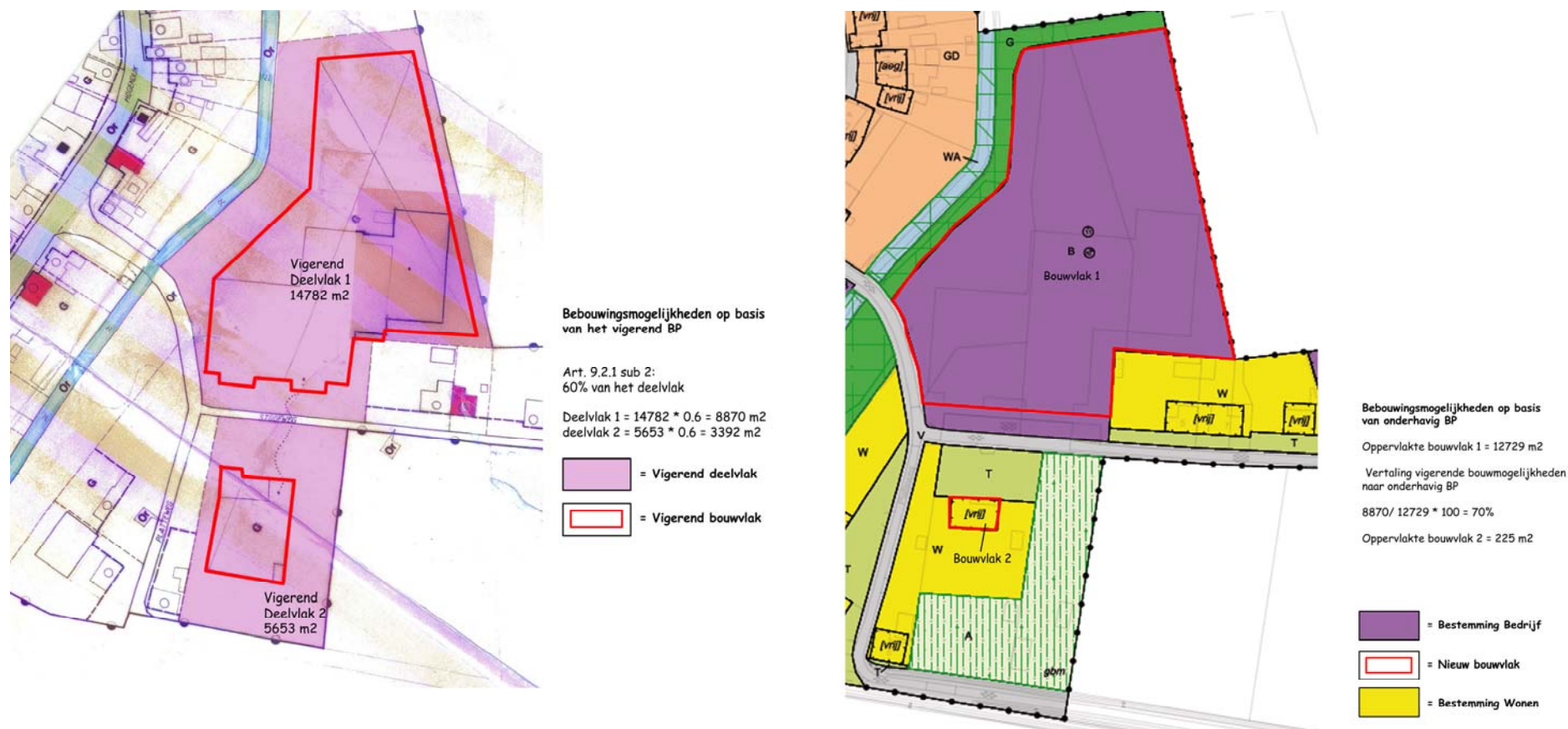
Gedurende de jaren zijn de bedrijfsfuncties uitgebreid in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw, welke zijn vergund middels een vrijstelling op basis van artikel 19 WRO in 2009. Voor dit deel van het gekoppelde bouwblok is de agrarische bedrijfsvoering dan ook niet meer van toepassing en is het agrarisch bouwblok ook komen te vervallen. Met het vervallen van het agrarisch bouwblok voor het noordelijk deel, bestaat voor het zuidelijk deel (Stoofweg 2) het agrarisch bouwblok nog wel. In principe zou, op basis van het vigerend bestemmingsplan, hier nog een agrarisch bedrijf op gevestigd mogen worden (met de bestaande woning als bedrijfswoning). In de feitelijke situatie is hier echter al sinds jaar en dag geen sprake van en dus wil de gemeente dit graag corrigeren. Tevens acht de gemeente het weinig zinvol om een koppeling in stand te houden als dit niet meer in overeenstemming is met de feitelijke en juridische situatie.

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 het tegenoverliggende bedrijfsgebouw. De gemeente Steenberghe 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 3.392 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 3.167 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 van het buitengebied tegengegaan. Om te voorkomen dat het nieuwe bestemmingsvlak voor 'Wonen' groter is dan 1.500 m² is een deel van het vigerende agrarische bouwvlak herbestemd tot (onbebouwde) agrarische grond.

Voor de Stoofweg 3 zijn de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan vertaald naar een bebouwingspercentage (70%) 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 het toen vigerende bestemmingplan "Kom Nieuw-Vossemeer" valt, is een verzoek bij Gedeputeerde Staten om bij de eerste volgende actualisatie van de begrenzing van het stedelijk gebied, onderhavige locatie op te nemen in het bestaand stedelijk gebied.

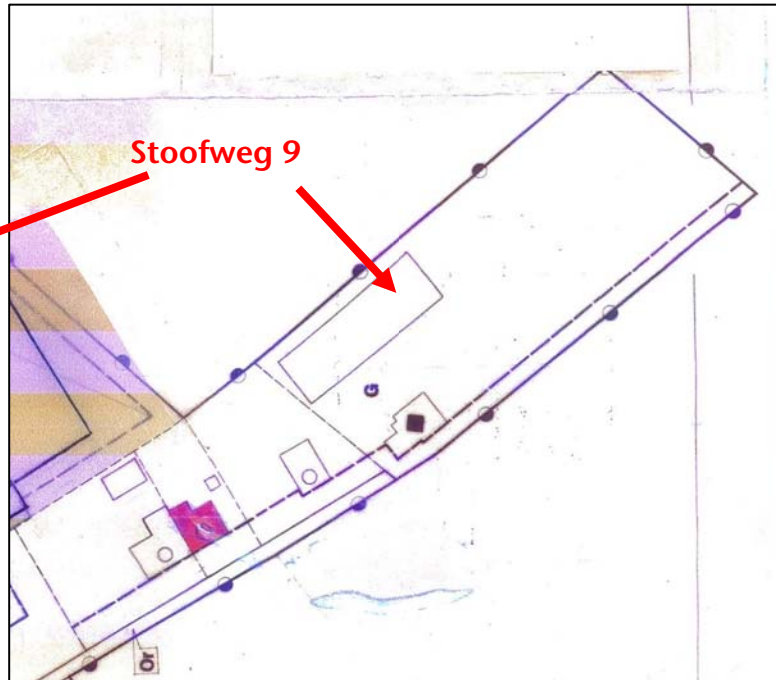


Verschillen vigerend bestemmingsplan en onderhavig bestemmingsplan, locatie Stoofweg 2 en 3

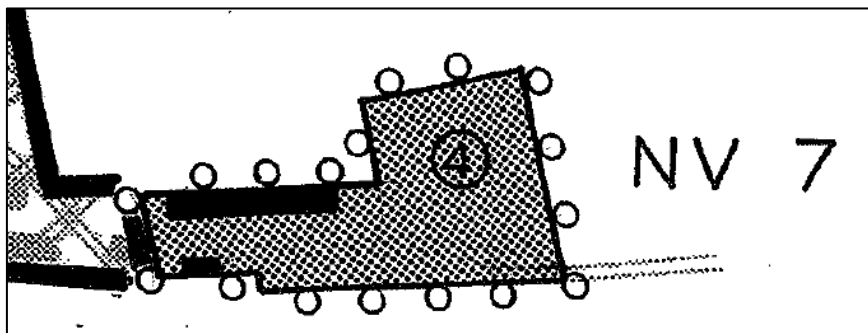
Stoofweg 9



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. Met het oog op een overzichtelijke en eenduidige regeling is het vanaf dat moment geldende bestemmingsvlak in onderhavig bestemmingsplan ongewijzigd opgenomen.

In het vigerende bestemmingsplan is een maximum bebouwingsoppervlak van 1.500 m² vastgelegd. In de bestaande situatie is echter sprake van ruim 1.800 m². De maximaal toegestane oppervlaktemaat aan bebouwing van 1.500 m² is vertaald in een bebouwingspercentage van 11%. De bestaande bebouwing wordt niet (deels) wegbestemd door toedoen van onderhavig plan aangezien in artikel 16.1 is vastgelegd dat daar waar in de bestaande situatie meer bebouwing aanwezig is dan op basis van de regeling is toegestaan, deze bestaande bebouwing als maximale oppervlaktemaat geldt. Door de bestaande bebouwing zo strak vast te leggen is een verdere uitbreiding aan bebouwing ter plaatse niet mogelijk.

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, is een verzoek bij Gedeputeerde Staten om bij de eerste volgende actualisatie van de begrenzing van het stedelijk gebied, onderhavige locatie op te nemen in het bestaand stedelijk gebied.