



gemeente Steenbergen

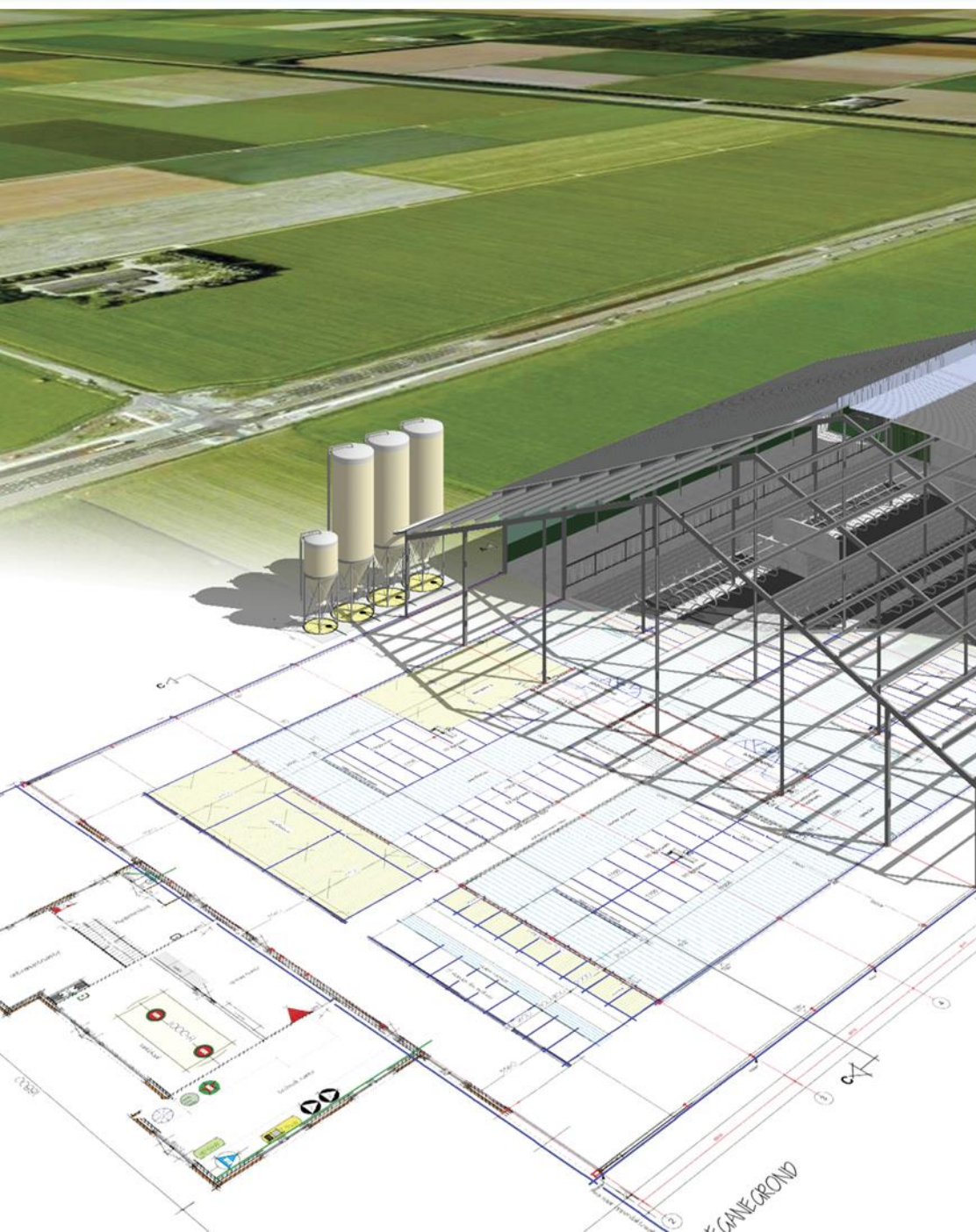


BESTEMMINGSPLAN

Moerstraatseweg 154 Steenbergen

Bestemmingsplan Moerstraatseweg 154 Steenbergen

Toelichting





Bestemmingsplan Moerstraatseweg 154 Steenberg Toelichting ontwerp

aanvrager
A.C.M. Loos
Hopeseweg 13a
3927 CS Renswoude

locatie
Moerstraatseweg 154
4651 VB Steenberg

Agra-Matic B.V.
Mevrouw S.K. Eindhoven
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 31 januari 2019
Status: vastgesteld

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied.....	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid.....	5
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
2.1.2	AMvB Ruimte.....	5
2.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	6
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014.....	6
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	9
2.3	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1	Structuurvisie Gemeente Steenberg	12
2.3.2	Bestemmingsplannen “Buitengebied Steenberg” en “Buitengebied Steenberg – 1e herziening”.....	13
3	De huidige situatie	17
3.1	Geschiedenis plangebied	17
3.2	Omgeving.....	20
3.2.1	Bodemopbouw.....	20
3.2.2	Ontsluiting.....	20
3.2.3	Ruimtelijke en functionele structuur.....	20
3.3	Gebruik en bebouwing plangebied	21
4	Toekomstige situatie plangebied	23
4.1	Beoogde ontwikkeling.....	23
4.2	Beeldkwaliteit	23
4.2.1	Inleiding	23
4.2.2	Bebouwingsstructuur	24
4.2.3	Bebouwing.....	24
4.2.4	Landschapsstructuur en landschappelijke inpassing	25
4.3	Duurzaam bouwen.....	26

4.4	Ontsluiting en parkeren.....	26
5	Uitvoeringsaspecten	27
5.1	Bodemkwaliteit.....	27
5.2	Externe veiligheid	27
5.2.1	Risicobronnen.....	27
5.2.2	Verantwoording groepsrisico.....	28
5.2.3	Bestrijding calamiteit en zelfredzaamheid	29
5.3	Geurhinder veehouderijen	31
5.4	Driftzoning.....	34
5.5	Milieuzoning.....	34
5.6	Geluidhinder	35
5.7	Ecologie	35
5.7.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	35
5.7.2	Soortenbescherming.....	36
5.8	Cultuurhistorie en archeologie	39
5.8.1	Cultuurhistorie.....	39
5.8.2	Archeologie.....	40
5.9	Waterparagraaf.....	42
5.9.1	Beleid	42
5.9.2	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	43
5.9.3	Hydrologisch neutraal bouwen	43
5.9.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	45
6	Juridische aspecten	47
6.1	Inleiding.....	47
6.2	Nadere toelichting op de regels	47
6.2.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	47
6.2.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	48
6.2.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	49
6.2.4	Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel	49
6.3	Bestemmingen	49
7	Uitvoerbaarheid.....	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

8	Overleg en zienswijzen	53
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
8.1.1	Waterschap Brabantse Delta	53
8.1.2	Provincie Noord-Brabant.....	53
8.2	Zienswijzen	54

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Op het perceel Moerstraatseweg 154 in Steenbergen is een agrarisch bedrijf gevestigd. De initiatiefnemers hebben deze locatie aangekocht. Dit was hun wens, aangezien het bedrijf al gedurende meerdere generaties in het bezit van de familie is. De locatie biedt echter geen mogelijkheden voor het opbouwen van een bedrijfseconomisch gezond en duurzaam agrarisch bedrijf, mede gezien de ligging in het gebied 'Beperkingen veehouderij' (voormalig extensiveringsgebied). De bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.000 m², zijn technisch en economisch afgeschreven. Bijlage 1 geeft een beeld van het plangebied voor sanering van de veehouderij.

De initiatiefnemers zijn voornemens op het perceel een nieuwe woning te realiseren met een inhoud van circa 1.200 m³ en een bijgebouw met een oppervlakte van 200 m². Daartoe worden de veehouderijactiviteiten ter plaatse gesaneerd en worden alle aanwezige bouwwerken, inclusief bedrijfswoning, gesloopt. In samenhang hiermee wordt een melding Activiteitenbesluit gedaan voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf.

Door de realisatie van de nieuwe woning kan een sanering uit eigen middelen gefinancierd worden en ontstaat ter plaatse van het plangebied zowel een ruimtelijke als milieutechnische verbetering. De landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd als gevolg van de bouw van een kwalitatief hoogwaardige woning, een goede landschappelijke inpassing en de sloop van verouderde gebouwen.

Binnen de vigerende agrarische bestemming is de nieuwbouw van een (burger)woning van de gewenste omvang niet toegestaan. Het bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplans te regelen. Derhalve wordt thans een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor deze locatie.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het perceel aan de Moerstraatseweg 154 is gelegen ten zuidoosten van Steenbergen, in het westen van de provincie Noord-Brabant. De stad bevindt zich in de gelijknamige gemeente en telt ruim 12.500 inwoners. Steenbergen is, via de Steenbergse Vliet, verbonden met het Volkerak. Daarnaast is het gelegen aan de rijksweg N259 en aan de A4.

De locatie betreft een agrarisch bedrijf. Op het bedrijf worden echter al geruime tijd geen dieren meer gehouden. De luchtfoto (zie figuur 1.1 op de volgende pagina) toont de ligging van het plangebied – aangeduid met de rode pijl – in het buitengebied. Het gebied kenmerkt zich door middelgrote percelen weidegrond en akkerbouwland en diverse bospercelen. In de omgeving zijn enkele burgerwoningen en (voormalige) agrarische bedrijven gelegen.

Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Steenbergen, sectie AB, nr. 804 en 807 en heeft een oppervlakte van 1 hectare, 73 are en 45 centiare. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemers.



Figuur 1.1 Luchtfoto omgeving plangebied (bron: www.bingmaps.com)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De gemeente Steenberg heeft op 24 september 2015 het bestemmingsplan “Buitengebied Steenberg” vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan heeft het bouwvlak op de Moerstraatseweg 154 de bestemming ‘Agrarisch’. De betreffende gronden zijn bestemd voor uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, met een inhoud van maximaal 750 m³. Afbeelding 1.2 op de volgende pagina geeft een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het plangebied. De oppervlakte van het bouwvlak is circa 0,5 hectare.

Tevens is de locatie voorzien van de gebiedsaanduiding ‘overig – cultuurhistorisch vlak’. Dit betekent dat het perceel tevens bestemd is voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op 28 juni 2018 is het bestemmingsplan “Buitengebied Steenberg – 1^e herziening” vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan is de locatie voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – groenblauwe mantel’, ‘milieuzone – attentiegebied natuur netwerk brabant’ en ‘milieuzone – beperking veehouderij. Deze aanduidingen betekenen dat het perceel is bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de Groenblauwe mantel en tevens voor de bescherming en instandhouding van de attentiegebieden van het Natuur Netwerk Brabant. Daarnaast zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen op het perceel beperkt.

De regels van de bestemmingsplannen voorzien niet in de beoogde herontwikkeling. Om dit planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Steenberg” noodzakelijk.

1.4 LEESWIJZER

Dit nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Moerstraatseweg 154 Steenberg heeft als doel de planologische mogelijkheid te scheppen voor de nieuwbouw van de woning met bijgebouw. In de navolgende toelichting op de regels wordt een overzicht gegeven van het beleid waaraan het plan moet voldoen (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 4 het feitelijke plan beschreven.

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Om tot een gedegen planontwikkeling te komen, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken geven inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relevante ruimtelijke en milieuaspecten.

Hoofdstuk 6 licht de juridische vormgeving van het plan toe. De hoofdstukken 7 en 8 verwoorden achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg. Ten slotte worden er regels opgesteld, zoals die gaan gelden voor de betreffende locatie.

2 BELEIDSKADER

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- ▶ Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de "Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer sprake is van een functiewijziging moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dus salderen binnen een plangebied of reductie van onbebouwde plancapaciteit is in beginsel Laddervrij.

Gezien bovenstaande is toepassing van de Ladder in onderhavige situatie niet aan de orde. Ten behoeve van de nieuwbouw van de woning wordt een agrarisch bedrijf opgeheven en worden alle bedrijfsgebouwen, inclusief de huidige bedrijfswoning, gesloopt. Er is dus geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk naar 2040.

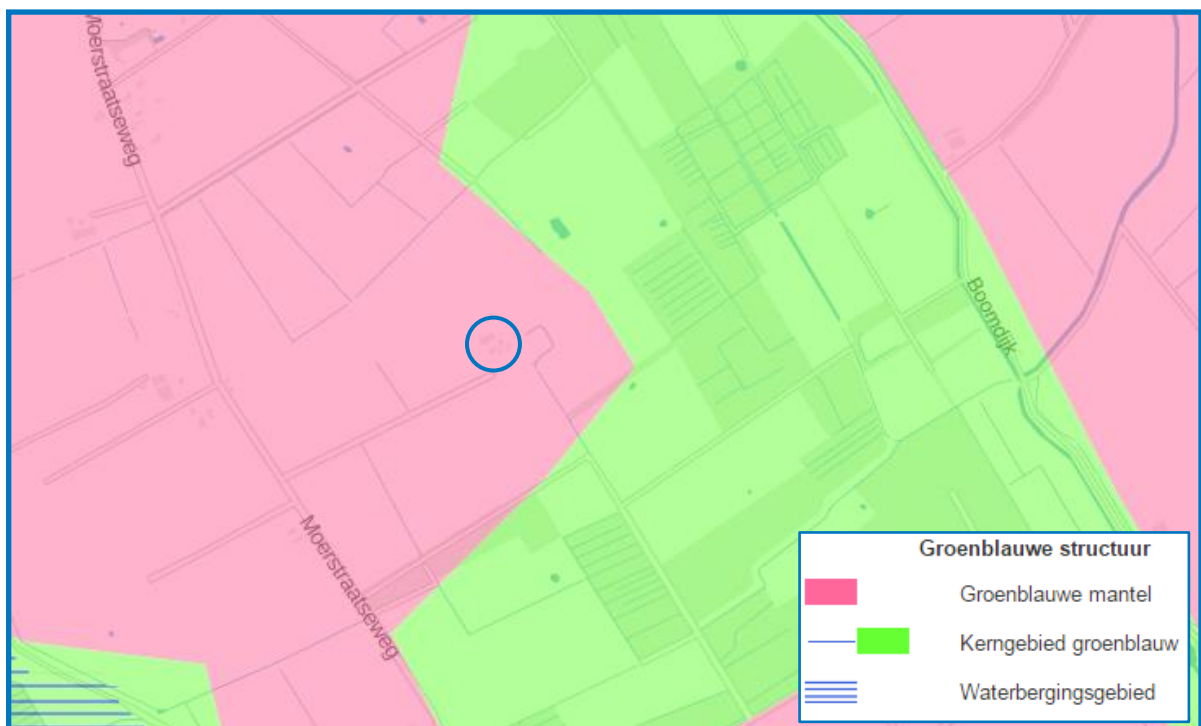
De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten. De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode draad', die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit'.

De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het perceel aan de Moerstraatseweg 154 is gelegen binnen de 'groenblauwe structuur'.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur. De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant.

De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven: het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging. Zoals uit onderstaande figuur 2.1 blijkt, is de locatie aan de Moerstraatseweg 154 gelegen binnen de groenblauwe mantel.



Figuur 2.1 Structurenkaart Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (○ = planlocatie)
bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van deze mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en de aanwezigheid van bijzondere planten en dieren.

De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die:

- ▶ vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- ▶ van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw en/of;
- ▶ hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- ▶ van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Onderhavige ontwikkeling is echter kleinschalig en past dan ook binnen het hiervoor omschreven beleid voor de groenblauwe mantel. Bovendien is dit project erop gericht de kwaliteit van het (cultuurhistorische) landschap te verhogen. In de toelichting van dit plan wordt aangetoond dat tijdens de planvorming zorgvuldig rekening is gehouden met de aanwezige waarden in de omgeving zoals natuur, bodem en water. De agrarische activiteiten op het perceel worden beëindigd. Dit sluit aan bij de wens een verdere intensivering van agrarisch bedrijvigheid in het gebied te voorkomen.

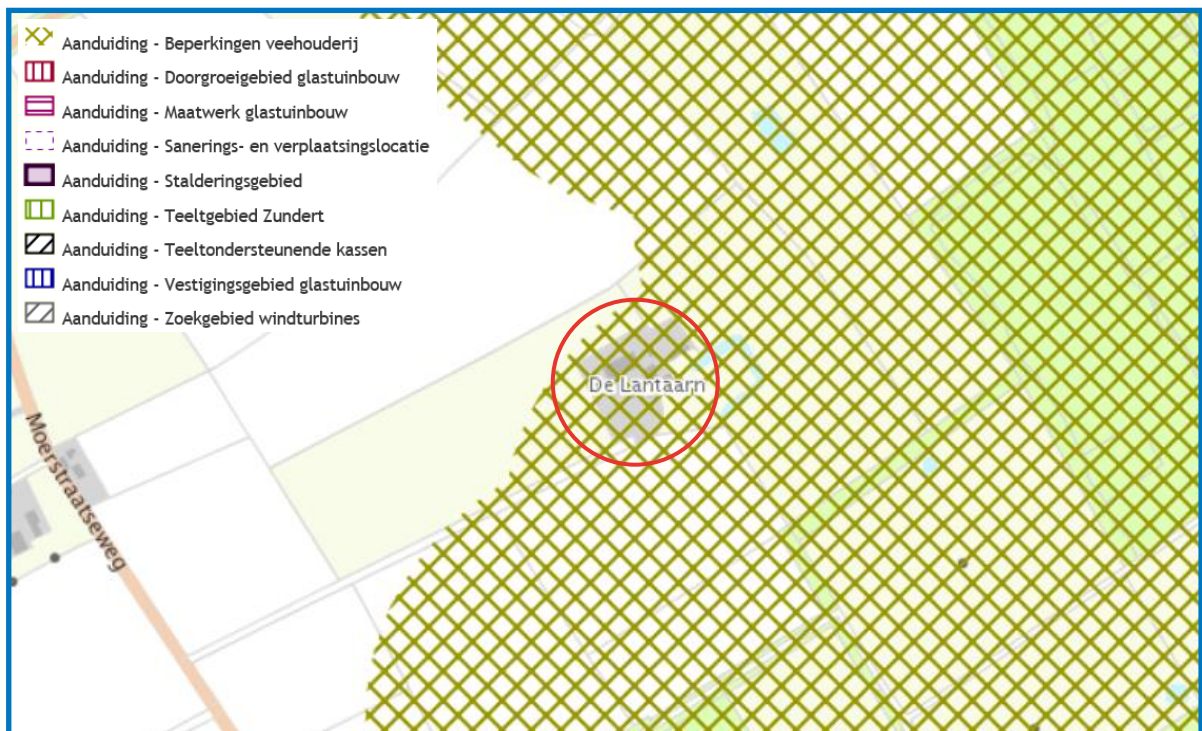
De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de doelen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014 te realiseren. In de Verordening ruimte Noord-Brabant worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 8 juli 2017 de “Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017” vastgesteld. Vanwege de ‘Versnelling transitie veehouderij’ zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd in de Verordening ruimte 2014. De wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op veehouderijen. Gedeputeerde staten hebben op 11 juli 2017 een “Aanvullende wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017” vastgesteld. Deze aanvullende wijziging heeft betrekking op het herstel van enkele onvolkomenheden en verduidelijkingen.

De Verordening ruimte Noord-Brabant stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen vier zogenaamde structuren (gekoppeld aan de provinciale structuurvisie), te weten een stedelijke structuur, Natuur Netwerk Brabant, groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied. De structuren zijn aanvullend op elkaar en sluiten elkaar uit. Dit betekent dat ieder ruimtelijk oppervlak in de provincie onder één van deze structuren valt, maar niet onder meerdere structuren tegelijk kan vallen. In de verordening worden per structuur regels gesteld. De locatie Moerstraatseweg 154 valt in de zogenaamde ‘groenblauwe mantel’. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 heeft de provincie Noord-Brabant haar visie neergelegd voor de groenblauwe mantel (zie paragraaf 2.2.1).

De locatie aan de Moerstraatseweg 154 is gelegen in het gebied ‘Beperkingen veehouderij’ (rood omcirkeld in onderstaande figuur 2.2). Volgens artikel 25 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is het binnen deze gebieden alleen voor grondgebonden veehouderijen mogelijk om de agrarische bedrijfsactiviteiten uit te breiden.



Figuur 2.2 Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines Verordening ruimte Noord-Brabant
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In onderhavige situatie is geen sprake van een grondgebonden bedrijf, aangezien het voer en de mest niet gewonnen respectievelijk aangewend kunnen worden op gronden die in de directe omgeving van het bedrijf liggen. Dit betekent dat ter plaatse geen zorgvuldige veehouderij kan worden gerealiseerd.

Na het beëindigen van de veehouderijactiviteiten bestaat de mogelijkheid om de overbodige bedrijfsbebouwing te saneren. Aan de sloop van stallen zijn meerdere voordelen verbonden. De verstening van het platteland wordt teruggebracht, ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. In artikel 6.7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, mits het bestemmingsplan de vestiging van een andere functie dan wonen uitsluit. Aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn, passend binnen de woonbestemming, wel mogelijk. Er mag verder geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden en overtollige bebouwing moet worden gesloopt.

In hetzelfde artikel is ook opgenomen dat de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel is toegestaan, mits overtollige bebouwing wordt gesloopt en feitelijk en juridisch wordt opgeheven. Op de locatie aan de Moerstraatseweg 154 wordt de huidige bedrijfswoning gesloopt en wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Er is geen sprake van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkelingen passen prima in de groenblauwe mantel en voldoen aan het provinciale beleid.

De herontwikkelingslocatie is in de verordening aangeduid als gelegen in een 'attentiegebied natuur netwerk brabant'. De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft een positief effect op natuurwaarden in de omgeving. In samenhang met de nieuwbouw van de woning wordt de veehouderij aan de Moerstraatseweg 154 gesaneerd. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Onderhavig plan heeft geen negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek. Bovendien wordt het waterschap betrokken bij de planvorming.

De locatie heeft verder een aanduiding op de themakaart 'cultuurhistorie'. In hoofdstuk 5 wordt gemotiveerd dat geen cultuurhistorische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling en dat er sprake is van herstel en een duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorie in het gebied.

KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een locatie, waar bouwen is toegestaan op grond van de bestaande regeling. In veel gevallen zal op dergelijke locaties al bebouwing staan. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een locatie voor een agrarisch bedrijf, waar reeds bebouwing aanwezig is. Hiermee wordt toepassing gegeven aan het gebruik van een bestaande locatie in het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten slotte is een bepaling opgenomen die er op gericht is dat de bebouwing en voorzieningen ten behoeve van een functie buiten bestaand stedelijk gebied geconcentreerd worden binnen het bouwperceel. Dit is opgenomen om verspreid liggende bebouwing en/of voorzieningen te voorkomen. Uit de situatietekening (zie bijlage 2) blijkt dat de bebouwing is geconcentreerd binnen het bouwvlak.

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is deze rood-met-groenkoppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap" van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

Binnen het plangebied wordt een waardevermeerdering gerealiseerd van € 579.530,--. Bij een minimale basisinspanning van 20% dient een tegenprestatie van tenminste € 115.906,-- te worden gerealiseerd. Onderstaande figuur 2.3 geeft een beeld van de berekening van de tegenprestatie ten behoeve van kwaliteitsverbetering.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING				
Huidige waarde	m ² / m ³	Waarde per m ² / m ³	Waarde	Bestemmingswinst
Waarde Agrarisch (bouwvlak veehouderij)	5.120 m ²	€ 25,--	€ 128.000,--	€ 579.530,--
Totaal			€ 128.000,--	
Toekomstige waarde	m ² / m ³	Waarde per m ² / m ³	Waarde	
Waarde Wonen (bouwvlak)	1.500 m ²	€ 300,--	€ 450.000,--	
Waarde Agrarisch met waarden - landschappelijke inpassing	3.620 m ²	€ 6,50	€ 23.530,--	
Inhoudswinst m ³ woning (600 m ³ naar 1.200 m ³)	600 m ³	€ 325,--	€ 195.000,--	
Oppervlaktewinst m ² bijgebouw (80 m ² naar 200 m ²)	120 m ²	€ 325,--	€ 39.000,--	
Totaal			€ 707.530,--	
	%	Bestemmingswinst	Tegenprestatie	
Minimale basisinspanning	20%	€ 579.530,--	€ 115.906,--	

Figuur 2.3 Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering

Uit de tabel blijkt dat er een tegenprestatie van € 115.906,-- geleverd dient te worden. Deze tegenprestatie wordt gerealiseerd door sloop, herbestemming en herinrichting van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots aan de benodigde tegenprestatie voldaan. Navolgende tabel geeft weer hoe deze tegenprestatie geleverd wordt.

Tegenprestatie	Oppervlakte m ²	Bedrag per m ²	Bedrag
Landschappelijke inpassing			€ 25.805,--
Investering in cultuurhistorisch waardevolle elementen			€ 6.195,--
Afwaardering agrarisch bouwvlak naar agrarische cultuurgrond	3.620 m ²	€ 20,--	€ 72.400,--
Sloop bebouwing, kelders en erfverharding	1.100 m ²	€ 25,--	€ 27.500,--
Totaal			€ 131.900,--

Figuur 2.4 Tegenprestatie bestemmingswinst

Voor onderhavig plan is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt in hoofdstuk 4. De kosten van aanleg en onderhoud gedurende de navolgende 10 jaar bedragen circa € 32.000 (inclusief de investering in cultuurhistorisch waardevolle elementen). Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 Structuurvisie Gemeente Steenberg

De "Structuurvisie Gemeente Steenberg", vastgesteld op 31 mei 2012, bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenberg voor de periode 2011 tot 2025. Zij bundelt de verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties, die in de afgelopen jaren zijn verschenen, tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument. De Structuurvisie bevat in grote lijnen het beleid van de Gebiedsvisie Steenberg van 2007, aangevuld met actuele ontwikkelingen en hieraan gekoppelde beleidsvelden.

Het gedeelte van de gemeente waar de planlocatie is gelegen, bestaat uit zandgronden met enkele bosgebieden. Hier kenmerkt het landschap zich door een kleinschalige afwisseling van groene elementen en agrarische gebieden. De landbouw is in de gemeente Steenberg de belangrijkste ruimtegebruiker en de belangrijkste economische activiteit. Het behoud en versterken van het besloten en groene karakter van het gebied staat voorop.

In de visie op het thema 'wonen' blijkt dat er meer geschikte bouwlocaties zijn dan de verwachte vraag naar woningen. Onderhavige ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Per saldo is er dus geen toename van bouwlocaties. Tevens zal de te bouwen woning een kwalitatieve bijdrage leveren aan de locatie waar ze wordt gerealiseerd.

2.3.2 Bestemmingsplannen “Buitengebied Steenberg” en “Buitengebied Steenberg – 1e herziening”

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan “Buitengebied Steenberg”, door de raad van de gemeente Steenberg vastgesteld op 24 september 2015. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak met de bestemming ‘Agrarisch’ en de gebiedsaanduiding ‘overig – cultuurhistorisch vlak’. Op 28 juni 2018 is het bestemmingsplan “Buitengebied Steenberg – 1e herziening” vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan is de locatie voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – groenblauwe mantel’, ‘milieuzone – attentiegebied natuur netwerk brabant’ en ‘milieuzone – beperking veehouderij’. Dit is in paragraaf 1.3 reeds aan de orde geweest.

In beide bestemmingsplannen is het uitgangspunt dat verscheidende vervolgfuncties worden toegestaan op een vrijkomend agrarisch bedrijf ter stimulering van een gemengde plattelandseconomie. Buiten het buitendijks gelegen gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet wordt in dit kader onder voorwaarden ruimte geboden aan burgerwoningen. In het bestemmingsplan is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch’ in de bestemming ‘Wonen’. Daarbij moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Deze worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied:

- a) De wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als ‘milieuzone – buitendijks gebied’.
Het plangebied is niet gelegen in een het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet.
- b) Er dient sprake te zijn van het hergebruiken van een reeds bestaande bedrijfswoning.
Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De huidige bedrijfswoning is echter gedateerd en voldoet niet meer aan de eisen des tijds. Om die reden wordt de woning gesloopt en wordt een nieuwe woning met bijgebouw opgericht.
- c) Er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is.
Gezien de ligging in het gebied ‘Beperkingen veehouderij’ heeft het bedrijf onvoldoende mogelijkheden voor het opbouwen van een bedrijfseconomisch gezond en duurzaam agrarisch bedrijf. Volgens artikel 25 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is het binnen deze gebieden alleen voor grondgebonden veehouderijen mogelijk om de agrarische bedrijfsactiviteiten uit te breiden. In onderhavige situatie is er geen sprake van een grondgebonden bedrijf, aangezien het voer en de mest niet gewonnen respectievelijk aangewend kunnen worden op gronden die in de directe omgeving van het bedrijf liggen. Dit betekent dat ter plaatse geen zorgvuldige veehouderij kan worden gerealiseerd.

Bovendien worden op het bedrijf al geruime tijd geen dieren meer gehouden. De bedrijfsgebouwen zijn technisch en economisch afgeschreven. De gebouwen verkeren in een slechte staat en zijn daarmee nagenoeg onbruikbaar geworden.

- d) Het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd.
De veehouderijlocatie wordt gesaneerd. Daartoe worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. In samenhang hiermee wordt een melding Activiteitenbesluit gedaan voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf.
- e) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Dit komt in hoofdstuk 5 aan de orde. Bovendien is er geen sprake van een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden. De meest nabijgelegen woning ligt op een afstand van ruim 500 meter. Door te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden.
- f) Er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard.
In de volgende hoofdstukken wordt nader toegelicht dat voldaan wordt aan deze voorwaarde en dat er op een aantal punten zelfs sprake is van een verbetering van de genoemde waarden.
- g) Overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt.
De agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief mest- en voeropslagen, en de bedrijfswoning worden geheel gesloopt. Eén van de gebouwen, het voormalige woonhuis van De Lantaarn, is een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Dit bevat nog deels 17e-eeuwse bouwdelen bevat. Het gebouw is echter in zo'n ruïneuze staat dat sloop onvermijdelijk is. De Stichting Stadsarcheologie Steenberg heeft een volledige en professionele bouwhistorische opname van de voorgevel gemaakt. Het gebouw wordt tijdens de sloop gedocumenteerd, zodat op deze manier enkele van de laatste sporen van de landgoederengordel bij Steenberg voor het nageslacht bewaard blijven. In paragraaf 5.8 wordt dit aspect nader toegelicht.
- h) De oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 250 m².
Alle bebouwing op het perceel wordt verwijderd. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 200 m². Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.
- i) In afwijking van het bepaalde in sub g en h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 500 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 50 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 100 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
Alle bebouwing op het perceel wordt verwijderd. In totaal gaat het om een oppervlakte van 1.100 m². Dat betekent dat er 550 m² aan extra oppervlakte bijgebouw mag worden gerealiseerd, waarbij de gestelde 500 m² als maximum geldt. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt een nieuw bijgebouw opgericht met een oppervlakte van 200 m². Aan deze voorwaarde wordt dus ruimschoots voldaan.

- j) De gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
Aan deze voorwaarde wordt voldaan (zie punt i). Naar aanleiding van de sloop van de bedrijfsgebouwen worden geen andere ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan omschreven in onderhavige toelichting.
- k) Wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Wonen' dan wel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.
Het gewenste bouwvlak wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'. De overige ruimte binnen het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.
- l) Het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant, zoals aangeduid op de verbeelding.
Het plangebied is niet gelegen in het Natuur Netwerk Brabant. Dit komt in hoofdstuk 5 aan de orde. De beoogde ontwikkeling heeft, mede gezien de landschappelijke inpassing, een positief effect op natuurwaarden in de omgeving.
- m) Het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
Het plangebied is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. In de volgende hoofdstukken wordt de landschappelijke inpassing verder uitgewerkt. Hieruit zal blijken dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en kenmerken.
- n) Wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
In paragraaf 2.2.2 is reeds aan de orde geweest op welke wijze invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- o) Het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
Een gedeelte van het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Voor deze gronden gelden de regels uit het artikel van het bestemmingsplan "Buitengebied Steenberg – 1^e herziening". Het bouwvlak wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'. Daarbij gelden de regels uit artikel 26. In de bouwregels van dit artikel is opgenomen dat de inhoud van de woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen. Aangezien de toekomstige woning een inhoud van 1.200 m³ krijgt, wordt aan deze voorwaarde niet voldaan.

Uit het voorgaande blijkt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan, behalve punt o. De woning wordt namelijk groter dan de gestelde 600 m³ uit de bouwregels van artikel 26. Van de genoemde wijzigingsbevoegdheid kan dus geen gebruik worden gemaakt. Buiten het bestemmingsplan om kan middels maatwerk medewerking worden verleend aan andere in het buitengebied passende vervolgfuncties. Deze moeten een bijdrage leveren aan de vitaliteit van het buitengebied. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse herzien om de herontwikkeling mogelijk te maken. In de navolgende paragrafen wordt nader uitgewerkt op welke wijze een bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van het buitengebied.

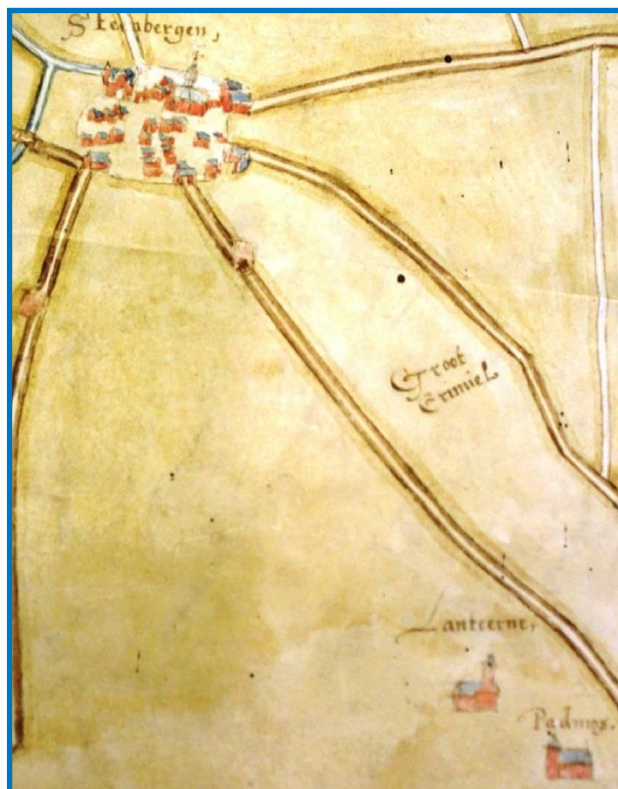
3 DE HUIDIGE SITUATIE

3.1 GESCHIEDENIS PLANGEBIED

Op diverse historische kaarten wordt de locatie aan de Moerstraatseweg 154 aangeduid als 'De Lantaarn'. Het is één van de oudste boerderijen uit het gebied 'Het Oudland', ten zuiden van Steenberg. De kenmerkende gracht laat zien, dat hier eertijds sprake was van een 'burch' (niet te verwarren met 'burcht'): een vroegmiddeleeuwse boerderij met een beschermende gracht. In de directe nabijheid van De Lantaarn lagen de inmiddels verdwenen landgoederen Ekelenberg en Padmos (Het Steenen Huis).

De vermoedelijk oudste afbeelding van De Lantaarn treffen we aan op een kaart van de regio rondom Bergen op Zoom, die in 1565 is vervaardigd door de landmeters Jan Symonssone en Cornelis Pieterssone (zie figuur 3.1). Aan deze kaart ligt een in april 1565 gesloten akkoord ten grondslag tussen de Sint-Bernardusabdij en de markies van Bergen op Zoom over hun eigendomsverhoudingen in West-Brabant, waarover geruime tijd conflicten hadden bestaan. De kaart was het sluitstuk van de beslechting daarvan. Niet eerder was het genoemde gebied van West-Brabant zo gedetailleerd in beeld gebracht.

In 1569 bezat jonkheer Merten van der Meere een boerderij in het Oudland in Steenberg. Dit betrof waarschijnlijk hofstede De Lantaarn. Deze boerderij had toen 112 gemeten en 150 roeden land. In 1622 wordt de Zierikzeese regent Cornelis Teelinck genoemd als eigenaar van De Lantaarn met 179 gemeten grond, toen de grootste boerderij in het Oudland.



Figuur 3.1 De Lantaarn anno 1565, gezien vanuit het zuidoosten
(bron: De landgoederen Ekelenberg en Padmos in Steenberg, J.M.G. Leune)

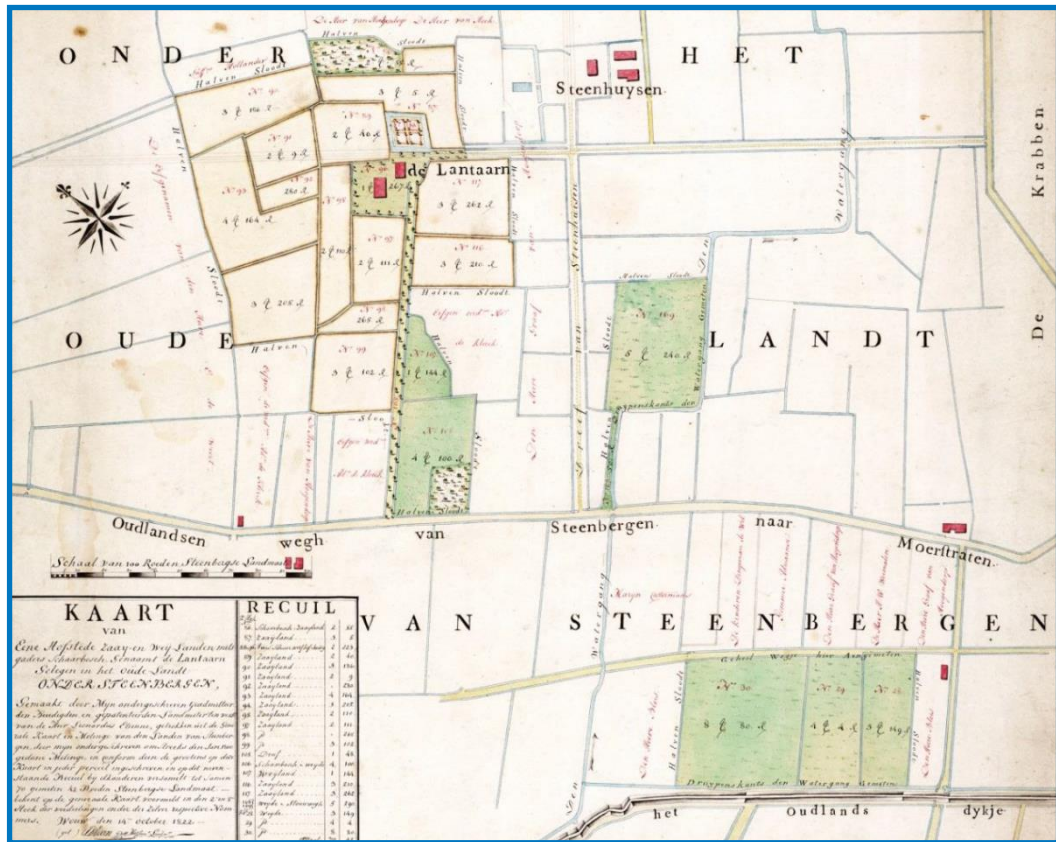
Hofstede De Lantaarn had de allure van een slot, met een toren en een omringende slotgracht. Wanneer de hoeve werd verpacht, werd onderscheid gemaakt tussen 'het slot' en het omringende land. Zo verpachtte Stephanus Vay, predikant te Steenberg in de periode 1654 – 1690 en eigenaar van De Lantaarn in 1675, op 21 november 1675 de hoeve voor 275 gulden per jaar, onder het beding dat het slot met de boomgaard en de moestuin buiten de pachtovereenkomst vielen. De pachter diende wel de moestuin te bemesten. Vanaf 1 oktober 1686 werd deze boerderij onder vrijwel dezelfde condities verpacht aan Paulus Woutersen voor 269 gulden per jaar. De pachter diende tweemaal per jaar de gracht rondom het slot schoon te maken, zonder hiervoor een vergoeding te krijgen. Hij diende de eigenaar desgewenst van dienst te zijn met zijn paard en wagen.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, was De Lantaarn voorzien van een omringende slotgracht. Dit is nog te zien op een kaart van het Oudland uit 1805 (zie figuur 3.2), zij het dat op het perceel waaromheen de gracht lag toen geen gebouw meer is afgebeeld. Omdat de slotgracht, in rustiger tijden, een belemmering vormde voor de boer met zijn werktuigen en wagens, werd de boerderij verplaatst buiten de omringende gracht.



Figuur 3.2 Hofstede De Lantaarn, met slotgracht, anno 1805
(bron: De landgoederen Ekelenberg en Padmos in Steenbergen, J.M.G. Leune)

Figuur 3.3 op de volgende pagina geeft het grondgebied van de hofstede De Lantaarn in 1822 weer, zoals door de landmeter Johannes Baptiste Adan is afgebeeld. Na jaren in bezit te zijn geweest van de predikantenfamilie Vay, was de hofstede op dat moment in eigendom van Leonardus Etienne te Valkenswaard, een hospitaalmeester. In 1832 kwam De Lantaarn in het bezit van Cornelis Ludovicus Antonius Cuypers. Vanwege financiële problemen verkocht hij het in 1838 aan zijn vader Petrus Josephus Cuypers, burgemeester van Bergen op Zoom in de periode 1818 – 1837, lid van de Staten-Generaal in de jaren 1813 – 1834 en later staatsraad in buitengewone dienst. Uiteindelijk is de locatie in 1938 in bezit gekomen van de familie Loos. Figuur 3.4 op de volgende pagina betreft een impressie van de locatie omstreeks 1920. Beide figuren op de volgende pagina zijn afkomstig uit het boek “De landgoederen Ekelenberg en Padmos in Steenbergen” van J.M.G. Leune. In het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 3) wordt hier verder op ingegaan.



Figuur 3.3 Hofstede De Lantaarn anno 14 oktober 1822



Figuur 3.4 Gebouwen van hoeve De Lantaarn omstreeks 1920

3.2 OMGEVING

3.2.1 Bodemopbouw

Het Oudland, waar het plangebied is gelegen, ligt op de Naad van Brabant, waar pleistoceen zand overgaat in zeele gebied. De bodemopbouw van de toplaag ter plaatse van de nieuwbouw wordt gekenmerkt als laarpodzolgronden, lemig fijn zand. In het Oudland werd sedert de 13e eeuw het veen ontgonnen ten behoeve van de moeraning. In het laaggelegen, zuidelijk deel, De Krabben genaamd, zijn nog veenputjes te vinden. Bij het hoger gelegen noordelijke gebied Eikelenberg is nog verkaveling uit de 14e eeuw herkenbaar. Vanaf de 19e eeuw zijn de lagere delen bebost, onder meer met populierenaanplant op rabatten. De hogere delen werden gebruikt als weiland. De Watersnoodramp van 1953 heeft de lager gelegen bosaanplant vernietigd, waarna nieuw bos is aangeplant. Enkel het bos bij Eikelenberg is ouder.

3.2.2 Ontsluiting

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Steenberg. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via "den Oudlandschen wegh naar Steenberg", de huidige Moerstraatseweg (de doorgaande weg tussen Steenberg en Moerstraten). Deze weg is voldoende breed en kent een snelheidsregime van 60 km/uur. De bestaande ontsluiting, via een lange laan, blijft behouden. Via de rondwegen rondom Steenberg is de snelweg A4 bereikbaar. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

3.2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Steenberg, op een afstand van circa 830 meter ten zuiden van de kern Welberg. Dit dorp is ontstaan als een agrarisch lintdorp langs de Welbergse dijk. Later ontstond een nieuw lint haaks op de dijk, de Kapelaan Kockstraat. Deze straat en de Laurentiusdijk verbinden Welberg met de stad Steenberg. Alhoewel Welberg sinds 2007 weer de status van dorp heeft gekregen, wordt het tevens als een van de vier wijken van de stad bestuurd. Op circa 1,2 kilometer ten noordwesten begint de kern van Steenberg.

Steenberg dankt zijn economische opbloei in de dertiende en veertiende eeuw aan de winning van turf en zout alsmede aan landbouw en visserij. Natuur- en bosgebieden en het agrarisch gebruik zijn kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Steenberg. Daarnaast is het buitengebied van belang als gebied om in te wonen en als toeristisch recreatief uitloopgebied voor de inwoners van de gemeente en voor mensen van daarbuiten. De cafés, restaurants, winkels en hotels bevinden zich voornamelijk aan de haven en in het centrum van Steenberg. Gezien de afstand tot het plangebied zijn een groot zelfvoorzienend vermogen en een prettig woon- en leefklimaat aanwezig.

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is De Lantaarn één van de oudste boerderijen uit het gebied 'Het Oudland'. Een gedeelte van het gebied, ten zuidwesten van het plangebied, is natuurgebied. Het heeft een oppervlakte van 70 hectare en is eigendom van de stichting Brabants Landschap.

De aanvankelijke bebouwing in het gebied is agrarisch van karakter. Hoewel er weinig boerderijen nog daadwerkelijk als zodanig functioneren, is er her en der nog agrarische bebouwing bewaard gebleven. Veelal is er sprake van een vrijstaand woonhuis en een stal van relatief bescheiden omvang. De overige bebouwing langs de Moerstraatseweg bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woonhuizen van één laag met kap. Voor alle bebouwing geldt dat de hoofdvormen van de bebouwing, de kappen als het materiaalgebruik zeer eenvoudig en bescheiden zijn.

De omgeving van het plangebied is een typisch kleinschalig landschap met veel houtwallen en greppels. Doordat het landschap afwisselend open en dicht is, ontstaat een spel van groene kamers en verbindende zichtlijnen die het gebied een aangename eigenheid geven. Met name de houtwallen zijn bepalend in de sequentie van ruimtes die men ervaart als men zich door het gebied verplaatst. In de tweede helft van de vorige eeuw ontstaat geleidelijk een schaalvergroting van het landschap waardoor het typische kleinschalige karakter dreigt te verdwijnen. Woonerven zijn divers van inrichting, maar worden doorgaans in het landschap verankerd door een groene omzoming.

3.3 GEBRUIK EN BEBOUWING PLANGEBIED

Thans is de locatie bestemd als veehouderijbedrijf, hoewel er al jaren geen dieren meer gehouden worden. De omringende gronden kennen een agrarisch gebruik als weidegrond en met wisselende teelt van gewassen, waaronder maïs. In het centrum van het plangebied is de bedrijfswoning gelegen, met aangrenzend een aantal berg ruimtes. De woning is waarschijnlijk gerealiseerd in de periode vlak na de Tweede Wereldoorlog, maar voldoet niet meer aan de eisen des tijds.

De oorspronkelijke woning was ter hoogte van de, ten zuidoosten van de huidige woning gelegen, stal gesitueerd. De gevel van deze stal toont namelijk met invullingen met rode baksteen het oorspronkelijke gevelbeeld. De bovenkant van de oorspronkelijke ramen is relatief hoog en duidt op een forse plafondhoogte. Dit is te beschouwen als het bewust uiten van 'welstand'. De asymmetrische plaats van de verhoudingsgewijs kleine voordeur sluit minder goed aan bij de ramen en is waarschijnlijk een in stand gehouden overblijfsel van een oudere fase van de oorspronkelijke hoeve.

Rondom de woning zijn diverse stallen gelegen, die op dit moment hoofdzakelijk in gebruik zijn als berging. Er is geen sprake van monumentale bebouwing binnen het plangebied. Alle gebouwen zijn technisch en economisch afgeschreven. Figuur 3.4 betreft een foto van één van de bestaande stallen. De grotere stal is aan één zijde gerenoveerd met damwandplaten en verkeert in redelijke conditie. De overige bebouwing verkeert in slechte conditie en is daarmee nagenoeg onbruikbaar geworden.



Figuur 3.4 Bebouwing is technisch en economisch afgeschreven

Zonder ingrijpen zullen de bouwwerken op het perceel verder vervallen. Bovendien zijn alle daken voorzien van asbest, waarop in 2024 een verbod komt. Het is niet meer rendabel deze bebouwing aan te passen aan de huidige eisen en wetgeving. Het vloerpeil van de bebouwing sluit aan bij het maaiveld van de omliggende akkers.

De ruimtelijke status of identiteit van het plangebied is te kenschetsen als 'een via een dijk ontsloten eiland in een zee van open ruimte'. Het beeld wordt bepaald door de bomengroepen langs de oprijlaan vanaf de Moerstraatseweg en de zuilvormige populieren ter hoogte van het plangebied zelf. Ter plaatse van de woning staan een aantal notenbomen en fruitbomen. Aan de zuidoostzijde van het perceel is een vroegere boomgaard gelegen, die overwegend bestaat uit appelbomen. Deze boomgaard is echter zwaar verwaarloosd.

Aan de oostzijde van het perceel is een weide gelegen, welke omringd is door een U-vormige sloot (zie figuur 3.5). Dit is de voormalige gracht. Binnen deze gracht is in latere tijden de moestuin geweest. Het maaiveld hiervan ligt 70-80 cm lager dan het omringende terrein. Hoewel de sloot inmiddels is begroeid met riet, is deze wel van cultuurhistorisch belang.



Figuur 3.5 Huidige situatie voormalige gracht

4 TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

4.1 BEOOGDE ONTWIKKELING

De locatie biedt geen mogelijkheden voor het opbouwen van een bedrijfseconomisch gezond en duurzaam agrarisch bedrijf, mede gezien de ligging in het gebied 'Beperkingen veehouderij' (voormalig extensiveringsgebied). De bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.000 m², zijn technisch en economisch afgeschreven. Dit is in de voorgaande hoofdstukken uitgebreid toegelicht. De initiatiefnemers zijn voornemens alle aanwezige bebouwing te slopen en de veehouderijactiviteiten ter plaatse te saneren. Naast het slopen van alle gebouwen worden ook de voer- en mestopslagen verwijderd.

Kern van de opgave is het realiseren van een nieuwe woning met een inhoud van maximaal 1.200 m³ en een bijgebouw binnen het plangebied. Bijgevoegde situatietekening (zie bijlage 2) geeft een impressie van de locatie Moerstraatseweg 154 na herontwikkeling. Het gewenste sfeerbeeld is landelijk wonen. Door de realisatie van een nieuwe woning kan een sanering uit eigen middelen gefinancierd worden en ontstaat ter plaatse van het plangebied zowel een ruimtelijke als een milieutechnische verbetering. De landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd als gevolg van de bouw van een kwalitatief hoogwaardige woning en de sloop van verouderde gebouwen.

4.2 BEELDKWALITEIT

4.2.1 Inleiding

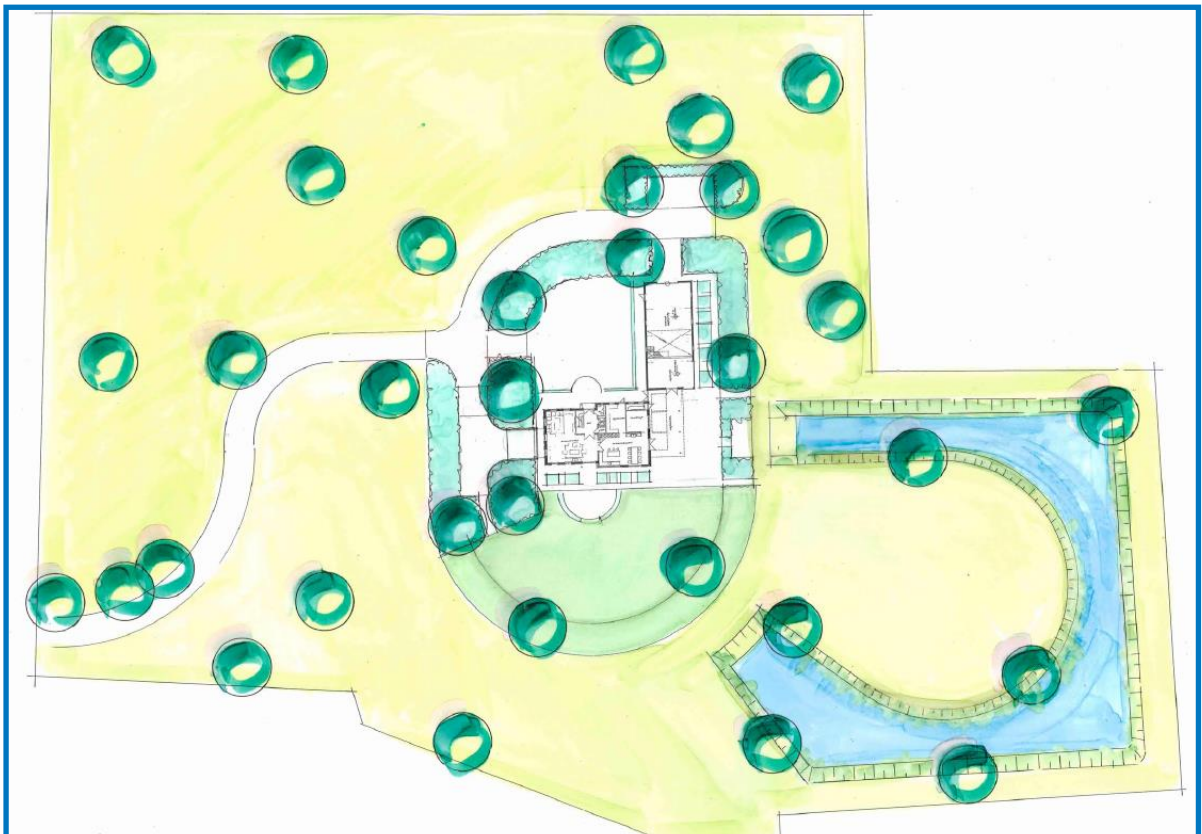
De beeldkwaliteit richt zich, binnen het brede begrip ruimtelijke kwaliteit, vooral op de (steden)-bouwkundige kwaliteit van de bebouwing, mede in relatie tot de erfinrichting en –beplanting dan wel de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij gaat het dan om:

- ▶ de bebouwingsstructuur: de stedenbouwkundige invulling (onder andere situering van de bebouwing, clustering / concentratie van bebouwing binnen bouwvlakken);
- ▶ de bebouwing zelf: de bouwkundige invulling en architectonische uitwerking (massa, hoogte, vorm, geleding, gevelindeling, kleur, materiaalgebruik, detaillering);
- ▶ de landschapsstructuur: waterlopen, wegen, wegbeplantingen, kavelindeling, kavelinrichting en overige beplantingen;
- ▶ de landschapsaankleding zelf: landschappelijke inpassing, erfinrichting en erfbeplanting.

De behoefte aan een beeldkwaliteitsplan komt voort uit de wens te komen tot een harmonisch, stedenbouwkundig geheel. Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren, is het van belang dat niet alleen van de gemeente maar ook van de ontwikkelingspartij en daarmee de uiteindelijke eigenaren van de kavels, extra inspanning wordt gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen. In deze paragraaf worden verschillende criteria benoemd en beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke inrichting en bebouwing. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen.

4.2.2 Bebouwingsstructuur

De ruimtelijke structuur is nader uitgewerkt op onderstaande inrichtingsschets (zie figuur 4.1). Aanhakend bij de lange historie van het gebied wordt voorgesteld om de nieuwe woning ter hoogte van de oorspronkelijke hoeve te realiseren. Het bijgebouw zal ten noorden van de woning worden gerealiseerd.



Figuur 4.1 Voorlopig ontwerp terreininrichting Moerstraatseweg 154

4.2.3 Bebouwing

De woning wordt gerealiseerd in een vrijstaand volume. Gekozen wordt voor een eenvoudige bouwmassa van één laag met een zadeldak. Ook het bijgebouw is eenvoudig van opzet en is een zelfstandig en ondergeschikt element op het perceel, visueel gescheiden van de woning. De goothoogte is maximaal 5,5 meter en de nokhoogte is maximaal 10,0 meter. De bebouwing voegt zich, op eigentijdse wijze, binnen de karakteristiek van het gebied. Dit biedt veel vrijheid in architectuur, maar geeft ook enkele beperkingen in hoofdlijnen. Voor de woning is gekozen voor een traditionele architectuur (zie bijlage 4). Dit wordt met name vertaald in een vormgeving die aansluit op de omgeving. Deze is te kenschetsen als een hofstede. De architect is daarbij geïnspireerd door het verleden van De Lantaarn. De gepresenteerde beelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Er wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door het afwolven van de einden van het zadeldak. Dakkapellen zijn toegestaan, zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.

Het ambachtelijke karakter dient ook tot uiting te komen in het kleur- en materiaalgebruik. Voor de gevelafwerking zal worden gekozen voor natuurlijk ogende, materiaaleigen kleuren. Er is geen aanleiding om op deze locatie de bebouwing te verbijzonderen. Daarom dienen felle kleuren vermeden te worden. Ook opvallende materialen dienen vermeden te worden. Enige aansluiting op het terughoudende materiaalgebruik van de omgeving (voornamelijk baksteen) is wenselijk. De kap wordt hoogstwaarschijnlijk gedekt met riet. Mochten het pannen worden, dan zal het gaan om een ongeglazuurde en gebakken pan. Betonnen dakpannen zijn uitgesloten. Donkere kleuren zijn het meest voorkomend, een rode pan wordt ook incidenteel toegepast. Glanzende materialen passen niet in de context en zijn derhalve uitgesloten. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten. Bij voldoende architectonische kwaliteit van het eindbeeld is het eveneens toegestaan – delen van – de gevel in stucwerk uit te voeren. Ook hierbij worden aardtinten toegepast. Het is daarnaast ook mogelijk – delen van – de gevel in hout of houtgelijkende materialen uit te voeren. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij. Uitgangspunt is dat het materiaalgebruik en de kleurstelling passend zijn bij de omgeving.

Hoewel het uitgangspunt voor de woning het ambachtelijke karakter is, zijn moderne ingrepen niet bij voorbaat uitgesloten. Het toepassen van moderne elementen en materialen is aan de achterzijde zonder meer toegestaan. Indien de kwaliteit van het totaal er niet onder lijdt, is toepassing van moderne lijnen en vormgevingselementen in de voor- en zijgevels eveneens mogelijk. Het is belangrijk een eigentijdse woning te bouwen die aansluit op de hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen, etc.) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed worden ingepast en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept.

4.2.4 Landschapsstructuur en landschappelijke inpassing

Van groot belang voor een geslaagde aansluiting van de kavel op de omgeving is de wijze waarop de terreininrichting aansluit bij de landschapskarakteristiek. In het kader van het voorliggende plan zal nieuwe erfbeplanting worden gerealiseerd. De grondslag voor de opzet van de beplanting vormen de elementen die van oudsher in het gebied worden aangetroffen: fruitbomen, solitaire noten en tamme kastanjes, geriefhout leverende eiken, essen en paardenkastanjes. De overige terreininrichting is zo veel mogelijk groen en open van aard. Verharding wordt tot een minimum beperkt. De relatief grote tuin biedt veel groen. Voor de woning wordt er in een opstelplaats voor vuilcontainers voorzien. Deze opstelplaats maakt bij voorkeur deel uit van het architectonisch ontwerp en waarborgt een goede ruimtelijke inpassing van de vuilcontainers. Bijlage 3 geeft de landschappelijke inpassing van het plangebied weer.

Voor het stedenbouwkundige beeld van een locatie is de beleving van (af) de straat inclusief het zicht op de individuele percelen en panden bepalend. De aan te planten bomen zijn dusdanig te positioneren dat een doorkijk op 'De Nieuwe Lantaarn', vanaf de Moerstraatseweg, steeds wordt begeleid door boomkronen (zie tevens figuur 4.1). Vanaf De Lantaarn zelf zullen hierdoor boeiende uitzichten op het omringende landschap ontstaan. Bovendien herstelt deze inpassing de kleinschaligheid van het landschap ter plaatse.

In het kader van het voorliggende plan zal de ringvormige sloot rond de voormalige moestuin worden uitgediept en verbreed. De taluds zullen aan de binnenzijde zacht glooiend worden uitgevoerd. Aan de buitenkant zal een rietoever worden gerealiseerd en in stand gehouden. Het herstel van de gracht is in cultuurhistorisch opzicht en in ecologisch opzicht te waarderen en te rangschikken als een passende en omvangrijke kwaliteitsbijdrage. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het herstel van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied.

4.3 DUURZAAM BOUWEN

De initiatiefnemers willen komen tot een duurzame planontwikkeling. Een integrale benadering van het begrip duurzaamheid, door alle lagen van het planproces, is daarbij essentieel. Ook dit bestemmingsplan kan daarin bijdragen. Derhalve is in het ontwerp rekening gehouden met onder andere de volgende aspecten:

- ▶ Het is aannemelijk dat een plan dat zich goed voegt in zijn context, breed gedragen zal worden. Dit bevordert de levensduur van het gerealiseerde. In dit plan wordt de relatie met de (cultuur)historie gelegd middels het inspelen op het karakteristieke landschapstype rond de planlocatie, het herstellen van de gracht en de vormgeving van de woning – geïnspireerd door de voormalige hofstede.
- ▶ Een gunstige zonoriëntatie van de woning, ter bevordering van een efficiënt energiegebruik.
- ▶ Goed waterbeheer.
- ▶ Het minimaliseren van verhard oppervlak.

Bovendien wordt de woning uitgevoerd als een levensloopbestendige woning. Dit betekent dat de woning zo wordt ontworpen en gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap. In de woning worden voorzieningen aangebracht die het mogelijk maken de woning zo lang mogelijk te gebruiken, ook als de bewoners in de toekomst minder goed ter been zijn of als om een andere reden de veiligheid of toegankelijkheid een belangrijkere rol gaat spelen.

4.4 ONTSLUITING EN PARKEREN

De woning wordt, aan de zuidoostzijde van het perceel, middels de bestaande lange oprijlaan ontsloten aan de Moerstraatseweg. Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Het gebouwde deel van het parkeren vindt plaats in het bijgebouw. Er is bovendien voldoende ruimte op het perceel om te voorzien in de parkeerbehoefte.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 BODEMKWALITEIT

De bodem ter plaatse van het bedrijf is opgebouwd uit zandgrond. Ten behoeve van de nieuwbouw en het herstellen van de gracht zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden. De grond die hierbij vrijkomt, wordt elders op het perceel gebruikt om hoogteverschillen te vereffenen. Aangezien sprake is van zandgrond, is het uitvoeren van sonderingen waarschijnlijk niet nodig. Voor de omgevingsvergunning wordt het plan nader constructief onderbouwd.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een dergelijk bodemonderzoek worden uitgevoerd en aan de gemeente worden overlegd. Bovendien zijn dan ook de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, waardoor het onderzoek optimaal kan plaatsvinden.

5.2 EXTERNE VEILIGHEID

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het verminderen en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten.

2. Groepsrisico (GR):

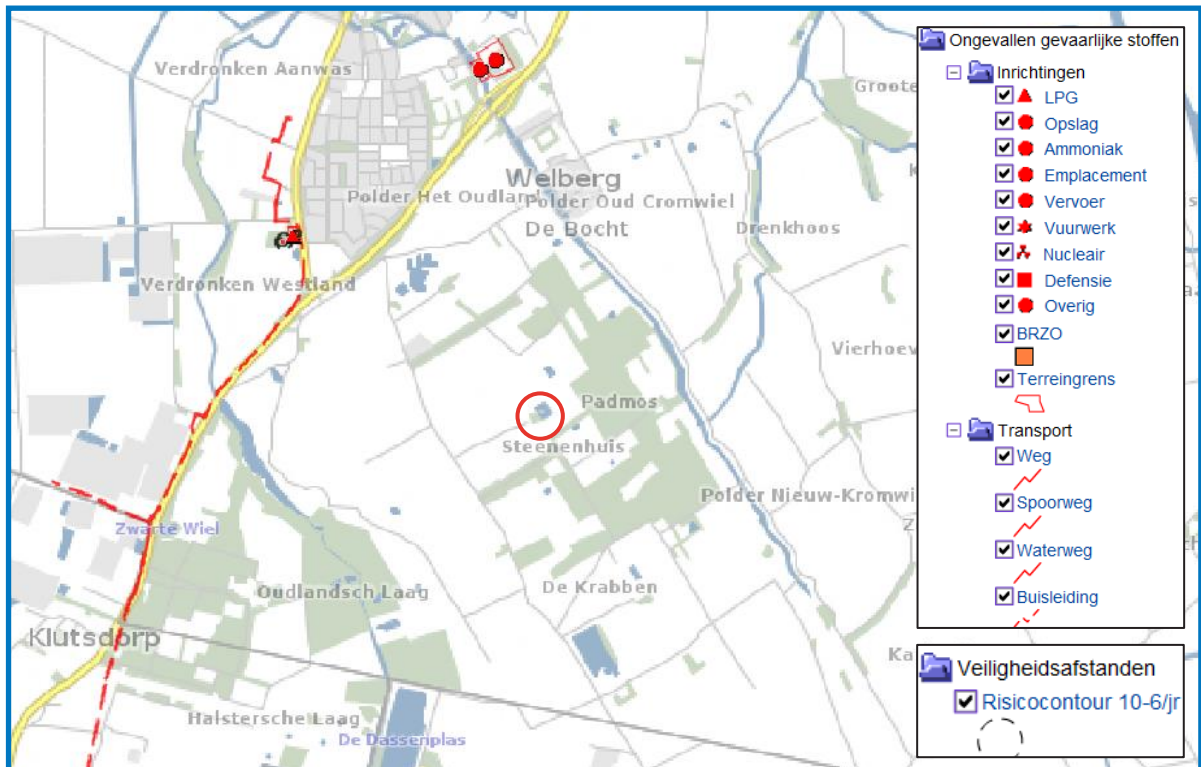
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen.

5.2.1 Risicobronnen

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- ▶ Bedrijven;
- ▶ Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- ▶ Hoogspanningslijnen;
- ▶ Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in (de nabijheid van) een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Figuur 5.1 geeft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weer. De planlocatie is rood omcirkeld.



Figuur 5.1 Risicokaart externe veiligheid (bron: www.risicokaart.nl)

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente, waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden, zijn de rijksweg A4 en de provinciale wegen N257 en N259. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze wegen dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. De binnen de gemeente gelegen vaarwegen liggen eveneens op grote afstand van de planlocatie. Op het grondgebied van de gemeente Steenberg bevindt zich geen spoortracé.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie met de lijnen plaatsvinden. Er bevinden zich in de gemeente Steenberg buisleidingen die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Langs de provinciale weg N259 loopt een buisleiding. Het plan ligt op zodanige afstand van deze buisleiding dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

5.2.2 Verantwoording groepsrisico

In het kader van de verantwoording wordt aandacht besteed aan de mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid, mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft voor iedere gemeente binnen haar gebied een standaard verantwoording groepsrisico ontwikkeld, waarin het standaard advies van de Veiligheidsregio is geïntegreerd (zie bijlage 5). Deze standaard verantwoording groepsrisico geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting (of indien een kleiner invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand) én buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting, autoweg, spoorweg of buisleiding (of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter deze kleinere afstand).

Het groepsrisico als gevolg van aanwezige risicovolle inrichtingen ligt in alle gevallen onder de oriëntatiewaarde (LPG-tankstations niet in beschouwing nemende). De belangrijkste transportroute voor gevaarlijke stoffen is de A4. Voor het traject van de A4 blijkt uit recente berekeningen dat ter hoogte van de gemeente Steenberg sprake is van een groepsrisico, waarvan de waarde lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De binnen de gemeente Steenberg gelegen buisleidingen, die relevant zijn voor externe veiligheid, betreffen uitsluitend aardgasleidingen. De leidingen zijn gelegen in het buitengebied of aan de rand van de bebouwde kom, waardoor vaststaat dat de waarde van het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet zal overschrijden.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicobronnen op dusdanige afstand dat de ruimtelijke ontwikkeling, ook indien sprake is van toename van het aantal aanwezigen, niet leidt tot een relevante toename van het groepsrisico.

5.2.3 Bestrijding calamiteit en zelfredzaamheid

SCENARIO'S EN MOGELIJKE MAATREGELEN TER VERBETERING VAN DE ZELFREDZAAMHEID

De scenario's waardoor het plangebied getroffen kan worden, is afhankelijk van de aanwezige risicobronnen. De locatie aan de Moerstraatseweg 154 is gelegen binnen het invloedsgebied van SABIC Innovative Plastics BV in Bergen op Zoom, waar chemische producten worden geproduceerd. In dit geval is sprake van een toxisch scenario: er komt een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreid in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (giftige verbrandingsproducten, rookwolk) of als gevolg van het lek raken van een container / tankwagen / et cetera met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving). Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in het 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

De Veiligheidsregio adviseert om die reden in de nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Belangrijk is het controleren van een juiste uitvoering hiervan tijdens de bouw.

Tevens kan er sprake zijn van een incident met brandbare gassen, waardoor een explosie kan ontstaan. Door het instantaan falen, bijvoorbeeld als gevolg van een ongeluk, komt de inhoud spontaan en explosief vrij. De stof zal waarschijnlijk ontbranden wat eveneens voor schade zorgt.

Het 'worst-case scenario' is dat een tank door een externe brand wordt opgewarmd, waardoor deze door oplopende interne druk faalt. Hierdoor komt de inhoud onder zeer grote druk explosief vrij en ontbrandt direct. De warmtestraling en overdruk in de omgeving is direct dodelijk zowel binnen als buiten gebouwen. Op grotere afstand zullen aanwezigen (brand)wonden oplopen. Daarnaast ontstaat schade aan gebouwen zijn als gevolg van de druk.

De gemeente Steenberg organiseert jaarlijks, tijdens de maand van de brandveiligheid in oktober, in samenwerking met de Veiligheidsregio een brandpreventieweek, waarbij met name particulieren (ouderen), instellingen en scholen de doelgroepen zijn. Daarnaast wordt aangesloten bij het fenomeen 'Broodje Brandweer', waarbij ouderen op een ludieke manier worden geïnformeerd over de risico's van brand en wat zij zelf al kunnen doen om het te voorkomen.

Omdat de brandweer de laatste jaren van een repressieve aanpak (brandbestrijding) naar een preventieve aanpak (brand voorkomen) gaat, is het belangrijk dat de burgers zelf bewust worden van het gevaar van brand, en waar nodig ook de kennis hebben om in te grijpen. De laatste stap in dit proces is het bevorderen van de samenwerking tussen de burgers in geval van allerlei soorten nood. Dit project is met name gericht op de samenwerking met senioren en minder zelfredzame mensen met betrekking tot brandveiligheid.

MOGELIJKHEDEN VOOR DE RAMPENBESTRIJDING

In het geval van een incident in het plangebied is de brandweer binnen de bestuurlijke vastgestelde tijden aanwezig. Het doel van het project 'Brandveilig Leven' is om middels een tal van acties en activiteiten een basis te leggen voor een duurzame brandveilige woonomgeving van de burgers van de betrokken gemeenten. Het algemene nut van de toolbox is het bieden van tools om brandgevaarlijke situaties te voorkomen en, ingeval van een brand, ook tijdig gealarmeerd te worden en te kunnen vluchten. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen maatregelen op de korte termijn en maatregelen op de lange termijn. Het is ten eerste belangrijk dat de burgers zich meer bewust worden van de oorzaken en gevaren van brand. Bewustwording in de eerste stap in het proces om de brandveiligheid te verbeteren. Hierna is het van belang dat burgers de zelfredzaamheid bevorderen mocht er toch een brand ontstaan.

Binnen de bebouwde kom van de gemeente is de WAS-dekking veelal voldoende. Daarnaast is NL-alert voor het gehele grondgebied operationeel via mobiele telefonienetwerk. Binnen de gemeente is een overzicht beschikbaar van de bluswatervoorziening. De Veiligheidsregio heeft deze (grote) bronnen geïnventariseerd. Op grond van het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan benodigde bluswatervoorziening. De gemeente heeft een hoofdwegenstructuur voor de brandweer vastgesteld. Deze hoofdwegenstructuur voldoet aan de eisen die de brandweer hieraan stelt.

MATE VAN ZELFREDZAAMHEID VAN DE AANWEZIGEN

De zelfredzaamheid van aanwezigen in het plangebied is over het algemeen goed. Eerder genoemde maatregelen en voorzieningen verbeteren de vlucht- en schuilmogelijkheden en daarmee ook de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

CONCLUSIE

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er personen in het plangebied worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's, ook na het treffen van maatregelen. De besproken maatregelen dragen wel bij aan het verminderen van de gevolgen die zich voordoen bij één van de besproken scenario's.

De Veiligheidsregio is voldoende ingericht om tijdig de noodzakelijke hulpverleningscapaciteit van de beschreven scenario's te leveren. Op basis van de beschouwde scenario's en het gelijkblijvende groepsrisico worden de gewenste ontwikkeling verantwoord geacht.

5.3 GEURHINDER VEEHOUDERIJEN

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuwe woning dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- ▶ Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- ▶ Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. Op 29 mei 2008 heeft de gemeenteraad de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Steenberg 2008" vastgesteld voor het 'Invloedsgebied woonkern De Heen'. De waarde voor de geurbelasting van een veehouderij mag maximaal 0,61 OUE/m³ bedragen, voor zover de voor geurgevoelige objecten in het gebied zich bevinden binnen de bebouwde kom.

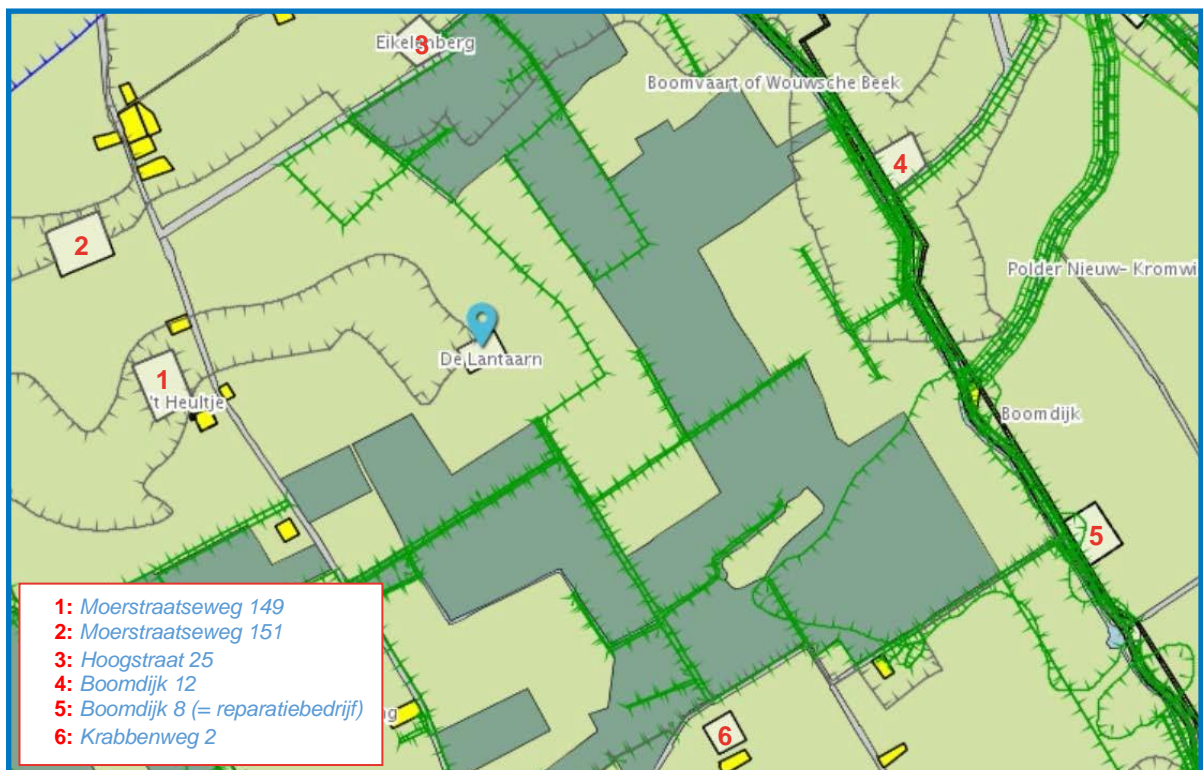
De locatie aan de Moerstraatseweg 154 te Steenberg is niet gelegen binnen het genoemde invloedsgebied. Bovendien ligt het in het buitengebied van de gemeente Steenberg en niet binnen de bebouwde kom. Dit betekent dat de geurverordening d.d. 29 mei 2008 niet van toepassing is op onderhavig plangebied.

VOORGRONDBELASTING

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een omgevingsvergunning kan worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke orderingsbesluiten, zoals bestemmingsplannen.

In de omgeving van het plangebied zijn een zestal agrarische bedrijven gelegen, waarvan één een reparatiebedrijf betreft. De ligging van De Lantaarn ten opzichte van deze agrarische bedrijven is in figuur 5.2 inzichtelijk gemaakt. De beoogde woning mag geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.



Figuur 5.2 Ligging omliggende agrarische bedrijven (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven) is een database waarin per gemeente de agrarische vergunninggegevens of meldingen van veehouderijbedrijven staan. De provincie Noord-Brabant heeft deze database opgezet om de milieubelasting van ammoniak en fijnstof en de ontwikkelingsruimte van agrarische bedrijven in Noord-Brabant in kaart te brengen. Volgens Web-BVB zijn de twee bedrijven aan de Moerstraatseweg rundveebedrijven. Dit betekent dat, volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), de afstandsnorm van 50 meter gehanteerd moet worden.

De afstand tussen de bouwvlakken van de Moerstraatseweg 154 en de Moerstraatseweg 149 bedraagt 563 meter. De afstand tussen de bouwvlakken van de Moerstraatseweg 154 en de Moerstraatseweg 151 bedraagt 740 meter. Deze afstanden zijn ruim voldoende om aan de afstandseis uit de Wgv te voldoen. Bovendien is de nieuwe woning niet de belemmerende woning voor beide bedrijven, aangezien er in de huidige situatie reeds burgerwoningen dicht bij de bedrijven zijn gelegen (zie gele bouwvlakken in figuur 5.2).

De bedrijven aan de Hoogstraat 25 en de Boemdijk 12 zijn, volgens Web-BVB, beide gemengde bedrijven. Voor beide bedrijven zijn echter in 2005 respectievelijk 2004 de dierenaantallen teruggebracht naar nul. Dit betekent dat er voor de huidige situatie geen geurberekening kan worden gemaakt. Bovendien zijn tussen beide veehouderijen en het plangebied diverse burgerwoningen gelegen. Deze woningen vormen reeds een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de beide veehouderijen. Het nieuwe geurgevoelige object in het plangebied komt niet dicht bij de veehouderijen te staan.

Op beide bedrijven wordt ook rundvee gehouden, wat betekent dat tevens de afstandsnorm van 50 meter van toepassing is. De afstand tussen de bouwvlakken van de Moerstraatseweg 154 en de Hoogstraat 25 bedraagt 573 meter. De afstand tussen de bouwvlakken van de Moerstraatseweg 154 en de Boemdijk 12 bedraagt 868 meter. Beide afstanden zijn ruim voldoende om aan de eis uit de Wgv te voldoen.

Het bedrijf aan de Krabbenweg 2 is, volgens Web-BVB, eveneens een gemengd bedrijf. Voor deze locatie is een geurberekening gemaakt, waarbij het emissiepunt op de grens van het bouwvlak is gelegd. Daarbij is de grens genomen die het dichtst bij het plangebied is gelegen. Bovendien is met natuurlijke horizontale ventilatie gerekend. Op deze manier is de geurbelasting vanuit dit bedrijf op het plangebied niet onderschat. Uit de berekening (zie bijlage 6) blijkt dat de geurbelasting op de woning aan de Krabbenweg 4 veel hoger is dan op de toetspunten binnen het plangebied. Deze woning vormt dus de belemmerende factor voor het bedrijf aan de Krabbenweg 2. De toetspunten binnen het plangebied zijn in figuur 5.3 weergegeven. Naast de grenswaarde voor de geurnorm geldt voor dit bedrijf ook de afstandsnorm van 50 meter, omdat er rundvee wordt gehouden. De afstand tussen de bouwvlakken van de Moerstraatseweg 154 en de Krabbendijk 2 bedraagt 882 meter. Deze afstand is ruim voldoende om aan de eis uit de Wgv te voldoen. Bovendien wordt deze veehouderij reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen, die dicht bij het bedrijf zijn gelegen.



Figuur 5.3 Ligging toetspunten Moerstraatseweg 154

De veehouderijen in de omgeving van het plangebied vormen in het kader van de voorgrondbelasting dus geen belemmering voor de nieuw te bouwen woning. Bovendien worden deze veehouderijen niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

ACHTERGRONDBELASTING

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder als de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is met behulp van het programma V-Stacks Gebied de achtergrondbelasting van de agrarische bedrijven in een straal van 2.000 meter rondom het plangebied op de beoogde woning berekend. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt na de sanering van de veehouderij 0,036 ouE/m³ op de toetspunten 1 en 2 en 0,035 ouE/m³ op de overige toetspunten (zie bijlage 7). Het woon- en leefklimaat in gebieden met deze achtergrondbelasting wordt beoordeeld als 'zeer goed'. Het realiseren van een nieuw geurgevoelig object is toegestaan, aangezien geen sprake is van het ontstaan van een nieuwe overbelaste situatie. Voor wat betreft de achtergrondbelasting bevindt de woning zich in een meer dan aanvaardbare geursituatie.

Overigens is in onderhavige situatie de voorgrondbelasting maatgevend. De voorgrondbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt namelijk meer dan de helft van de achtergrondbelasting. Er bestaat in het kader van het aspect geur dan ook geen belemmering voor de oprichting van de woning.

5.4 DRIFTZONERING

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Binnen een straal van 50 meter rondom de nieuwe woning vindt geen boomteelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 MILIEUZONERING

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing van nieuwe ontwikkelingen, in milieuhygiënisch opzicht, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen / handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst "Bedrijven en Milieuzonering" worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) en 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt binnen de kern Welberg, op een afstand van een kilometer. Dit bedrijf betreft een aannemersbedrijf. Volgens de VNG-lijst gelden in dat geval de volgende richtafstanden:

- ▶ voor de aspecten 'geurhinder' en 'gevaar' => 10 meter,
- ▶ voor het aspect 'stofhinder' => 30 meter,
- ▶ voor het aspect 'geluidhinder' => 50 meter.

Aan alle normafstanden wordt ruimschoots voldaan. De beoogde herontwikkeling wordt derhalve niet belemmerd door niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

5.6 GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In deze wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De Wet geluidhinder hanteert voorkeursgrenswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken. Het vaststellen van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde is mogelijk na bestuurlijke afweging. In de Wet geluidhinder is slechts een algemeen criterium voor het vaststellen van een hogere waarde opgenomen. De locatie is niet gelegen binnen de geluidzone van de Moerstraatseweg. De nieuw te bouwen woning ligt namelijk op een afstand van circa 500 meter van de as van deze weg. Het is dan ook niet noodzakelijk om de geluidsbelasting ter plaatse vast te stellen. Een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.

5.7 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals nieuwbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soorten- en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming.

5.7.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom werd in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht was op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten werd geregeld in de Flora- en faunawet.

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet vervangen door de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten.

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied betreft de 'Brabantse Wal' op een afstand van circa 6,9 kilometer ten zuiden van de locatie.

Door de sanering van het veehouderijbedrijf verdwijnt de ammoniakuitstoot en neemt de depositie op het hiervoor genoemde natuurgebied af. Dit heeft een positieve invloed op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied.

5.7.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming werd gewaarborgd door de Flora- en Faunawet. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden en beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Inmiddels, per 1 januari 2017, zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet vervangen door de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan deze wet noodzakelijk.

Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de soortenbescherming ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming plaats te vinden.

Op 26 april 2017 is door Fopma NatuurAdvies een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 8). Uit dit onderzoek komen de volgende bevindingen naar voren.

Er zijn mogelijk effecten op jaarrond beschermde vogelsoorten te verwachten. Zo gaan er door de sloop 1-2 broedplaatsen verloren van de Huismus in gebouw 1 en gaat er een 'vaste' rust- of verblijfplaats verloren van de Kerkuil in gebouw 4.

MITIGATIE HUISMUS

Als richtlijn/handreiking voor het mitigatieplan is de Soortenstandaard Huismus (2011 en 2015) van Dienst Regelingen gebruikt. Het mitigatieplan beperkt zich tot de sloop van gebouw 1 en de nieuwbouw.

Er heeft 1 veldbezoek plaatsgevonden op 26 april 2017, waarop speciaal naar nestlocaties van Huismussen is gekeken. Gezien de geïsoleerde ligging van dit bedrijf is het aantal Huismussen dat hier broedt goed vast te stellen met 1 bezoek. Er ligt binnen 200 meter geen ander bedrijf. Tijdens het veldbezoek werd 2x waargenomen dat er een Huismus vrouwtje onder de dakpannen van gebouw 1 verdween. Dit was op hetzelfde deel van het dak, maar we gaan ervan uit dat het 2 paar kunnen zijn. Meer dan twee paar is uitgesloten. In totaal werd 1 maal een mannetje gezien. Zeker is dat de soort broedt onder de pannen van gebouw 1. We stellen het aantal broedparen vast op maximaal 2 paar.

Door de sloop van de gebouwen gaan de bestaande nestplaatsen verloren. Het verdere leefgebied blijft intact. Alleen zijn er na de sloop geen geschikte broedlocaties meer aanwezig. Door de ingreep zal de soort verdwijnen als er geen vervangende nestplaatsen worden gecreëerd. Vervangende nestplaatsen zijn noodzakelijk. Door te werken buiten het broedseizoen wordt voorkomen dat jonge Huismussen gedood worden en/of eieren verloren gaan. De aantasting betreft alleen het verlies van 2 broedlocaties. Er gaat geen dekking, foerageergebied of slaapplek verloren. In de betreffende situatie zal door de ingreep de lokale populatie Huismussen niet instorten. De lokale gunstige staat van instandhouding van de soort is niet in het geding.

De mussen broeden in gebouw 1. Omdat de Huismussen vanaf circa 15 maart beginnen met nestelen, moet de sloop voor die tijd aanvangen. Omdat het kan voorkomen dat er meerdere broedsels achtereen plaatsvinden, geeft de soortenstandaard aan dat de kwetsbare periode loopt tot 1 oktober.

Huismussen hebben de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen aanwezig zijn. Dit betekent dat voordat de oude woning wordt gesloopt de alternatieve nestgelegenheden geplaatst moeten worden. In geval voedsel geen beperking geeft, is de huismus zeer flexibel in het innemen van allerlei typen vervangende verblijfplaatsen. Ook zal onder die omstandigheden, waarbij tevens sprake is van een al grote aanwezige populatie, een mussenhotel (een kast met meerdere verblijfplaatsen bijeen) eerder door meerdere paartjes worden ingenomen, terwijl dat onder andere omstandigheden niet snel het geval zal zijn.

Omdat er nestgelegenheid voor 2 paar verloren gaat, dient er voor 4 tot 6 paar alternatieve nestgelegenheid geboden te worden. Hiervoor zijn de volgende oplossingen:

- ▶ *Tijdelijk: plaatsing van minimaal 4 mussennestkasten in de Italiaanse populieren. Deze dienen minimaal 3 maanden voor de sloop al aanwezig te zijn (gewenningsperiode).*
- ▶ *Permanent: plaatsing mussenvide in één van de nieuwe gebouwen met ruimte voor 6 paar Huismussen bij de bouw.*

Voor de vervangende verblijfplaatsen geldt dat:

- ▶ *er meerdere nestplekken bij elkaar aangeboden moeten worden;*
- ▶ *ze zo dicht mogelijk bij de locatie van de oorspronkelijke verblijfplaats worden geplaatst en als dat niet mogelijk is, dan in de directe omgeving (in de regel binnen 200 meter, bij uitzondering 500 meter) van de oorspronkelijke verblijfplaats en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden liggen (ofwel binnen het plangebied!);*
- ▶ *ze op minimaal 3 meter hoogte geplaatst moeten worden en een minimale broedruimte van 15 x 8 centimeter hebben;*

- ▶ ze op een voor de Huismus geschikte wijze en plek worden aangebracht. Zo mogen ze niet te heet worden in de middagzon, maar zich ook niet op een te koude locatie bevinden. Voorkeur heeft een noord of oost expositie of een ligging in de schaduw van een dakgoot of iets dergelijks;
- ▶ ze van voldoende duurzaam materiaal moeten zijn en op een voldoende duurzame wijze worden bevestigd;
- ▶ er voldoende veiligheid is tegen predatoren;
- ▶ het materiaal waarvan ze zijn gemaakt niet behandeld is met chemische middelen;
- ▶ ze minimaal drie maanden voor de start van de werkzaamheden (sloop) aanwezig zijn, om de vogels te laten wennen aan de nieuwe voorzieningen.

Conclusie: de effecten kunnen volledig gemitigeerd worden.

MITIGATIE KERKUIL

Als richtlijn/handreiking voor het mitigatieplan is de Soortenstandaard Kerkuil (2015) van Dienst Regelingen gebruikt. Het mitigatieplan beperkt zich tot de sloop van gebouw 4.

Er heeft 1 veldbezoek plaatsgevonden op 26 april 2017, waarbij speciaal naar vaste rust- en verblijfplaatsen en nestlocaties van Kerkuilen is gekeken. Tijdens het veldbezoek werden in gebouw 4 oude braakballen van Kerkuilen gevonden. Dit duidt erop dat de Kerkuil de locatie in ieder geval gebruikt heeft om er te rusten. Nadere inspectie van gebouw 4 leverde geen vondsten van broedsels of Kerkuilen op. Zeker is dat de soort hier in het verleden heeft geslapen.

Door de sloop gaat er een 'vaste' rust of verblijfplaats verloren. Het verdere leefgebied blijft intact. De broedlocatie blijft behouden. Deze ligt buiten het plangebied. Door de ingreep zal de soort verdwijnen als er geen vervangende rustplaatsen worden gecreëerd. Omdat er geen broedsel verloren gaat, komt de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. Het tijdstip van slopen is niet van belang, aangezien het niet gaat om een broedlocatie.

Om de verloren gegane vaste rust- en verblijfplaats te mitigeren, wordt geadviseerd om in overleg met de Regio-coördinator van de Uilenwerkgroep Noord-Brabant een nestkast te plaatsen in één van de nieuwe gebouwen. De kast kan eventueel ook aan de buitenkant van een gebouw geplaatst worden. Lukt het niet om de kast in de nieuwbouw mee te nemen, dan moet men binnen een straal van circa 500 meter een kast ophangen op een plek, waar nog geen kast hangt.

MITIGATIE ALLE OVERIGE BROEDVOGELS

Omdat geen ontheffingen worden verleend voor het verstoren van vogels en/of het vernielen van nesten wordt geadviseerd om het slopen voor het broedseizoen (globale richtlijn 15 maart – 15 juli) uit te voeren of te beginnen na 15 juli (bij voorkeur na 15 augustus).

Als de werkzaamheden conform de gestelde voorwaarden worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op broedvogels voorkomen worden en is er voor vogels geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Voor de overige soorten flora en fauna geldt ook dat er geen ontheffing noodzakelijk is. Tijdens de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met deze soorten, zodat deze zo min mogelijk verstoord worden (voorzorgsbeginsel). Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing noodzakelijk.

5.8 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MoMo) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen, dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro 2008) hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. De gemeente Steenberg heeft ervoor gekozen, in het kader van voornoemde wetgeving, een eigen archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is vastgelegd in de Erfgoednota "Steenbergen en haar kansrijke verleden" 2010-2020. Een actualisering van de Erfgoednota is vastgesteld d.d. 21 december 2017: "Van gemeentelijk erfgoedbeleid naar gemeenschappelijk erfgoed". Dit beleid maakt het mogelijk een juiste balans te vinden tussen de omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden afgewogen.

5.8.1 Cultuurhistorie

De locatie Moerstraatseweg bevindt zich in het uiterste noorden van het Westbrabantse zandlandschap. Dit gaat noordwaarts over in een kleilandschap. Het gebied op deze overgang was vanouds met veen bedekt. Dit veen werd vanaf de 13^{de} eeuw door intensieve veenwinning (voor de turf) afgegraven. Het sterk verlaagde landschap was kwetsbaar voor inbraken vanuit de brede rivierarmen in het noorden. Tussen 1331 en 1338 werd het bedijkt. De polder die ontstond, heette sindsdien de Oudlandse Polder. De polder wordt gekenmerkt door een mozaïek van graslanden, akkers, bospercelen en relictten van landgoederen. De kleinschaligheid wordt versterkt door lanen en houtwallen. Ook is het gebied rijk aan relictten van de turfwinning in de vorm van sloten en vaarten, waarvan de Boomvaart de belangrijkste is. Hierlangs werd de turf naar de Steenbergse haven vervoerd. Ook de Moerstraatseweg zelf is een relict van een oude turfvaart. Tussen de Moerstraatseweg en de Boomedijk zijn enkele buitenplaatsen of landgoederen ontstaan: Eikelenberg, Padmos, De Lantaarn en Steenenkamer. Bij deze plaatsen horen bospercelen, houtwallen en lanen. Wel is het agrarische gebied in het Oudland door samenvoeging van percelen geleidelijk aan grootschaliger geworden.

De geschiedenis van De Lantaarn is in hoofdstuk 3 uitvoerig beschreven. Kenmerkend voor de locatie is het vierkante omgrachte terrein, waar mogelijk een woontoren heeft gestaan. De genoemde landgoederen en hun omgeving in het Oudland vertegenwoordigen een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde, hetgeen in het gemeentelijke Erfgoedbeleid is vastgelegd.

De huidige opstallen hebben geen beschermde status. Zij zijn door het Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis uit Utrecht (ir. A. Viersen) bouwhistorisch onderzocht, mede naar aanleiding van een ingediende zienswijze van de Stichting Stadsarcheologie Steenberg. Van de huidige bebouwing bleek één gebouw restanten van voor 1800 te bevatten, namelijk het bouwwerk met de sluitsteen waarop het jaartal 1669 staat. Dit gebouw is oorspronkelijk een woonhuis geweest dat bij de bevrijding in 1945 zwaar werd beschadigd. Men besloot toen een nieuwe woning te bouwen en de bestaande woning tot schuur om te vormen. Van het oorspronkelijke gebouw zijn delen van de voorgevel (zuidgevel) en binnenwanden bewaard gebleven. Het opgaande werk bevat relevante informatie om meer inzicht te krijgen in het functioneren en gebruik van het woonhuis, alsmede van de ontwikkeling van het gehele terrein. De resterende bebouwing is 19de-eeuws of jonger en algemeen voorkomend. Onderzoek naar deze bebouwing zal weinig of niets bijdragen aan de kennis van het complex voor 1800.

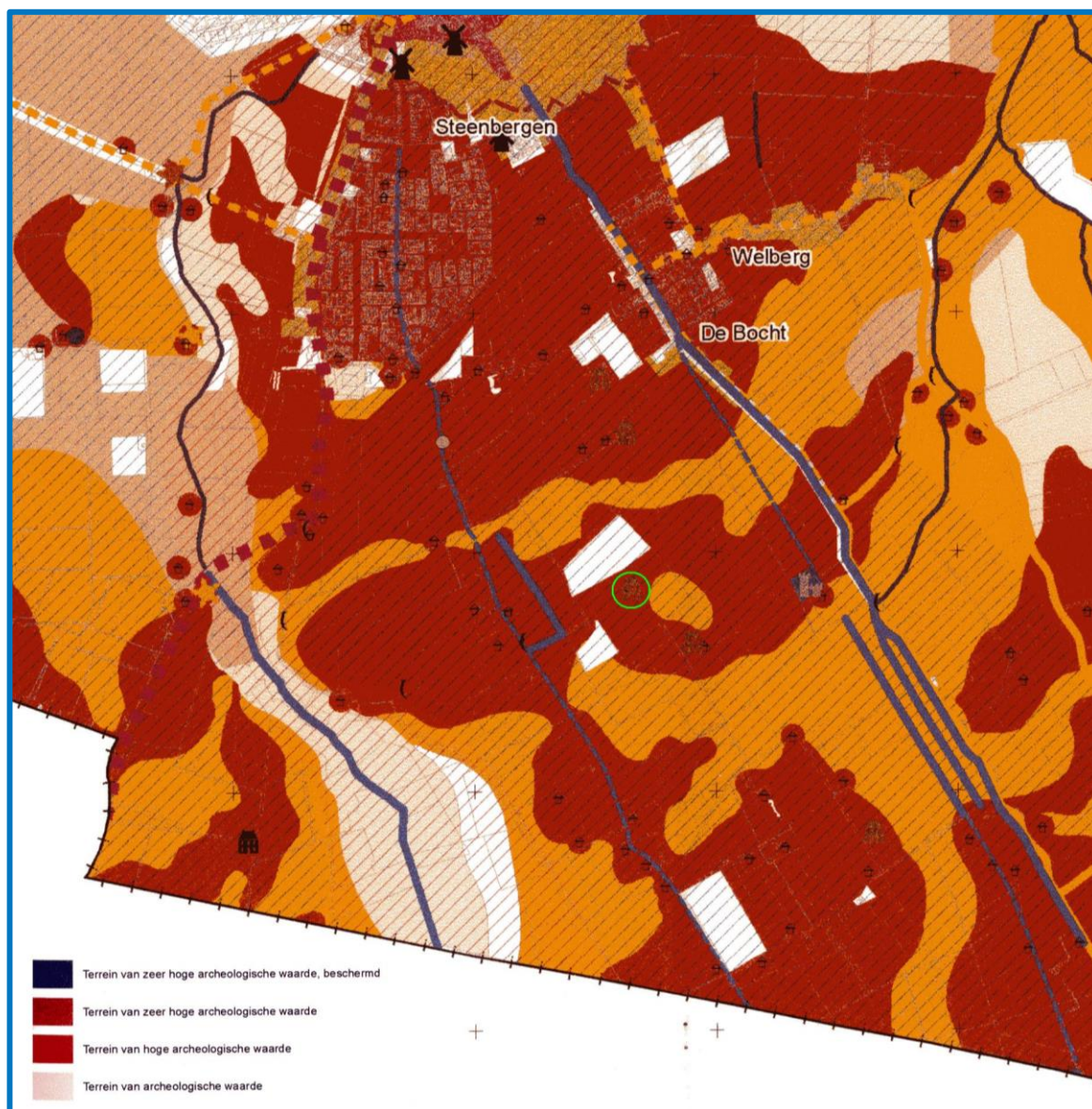
Het advies luidde om de restanten van het voormalige woonhuis voor afbraak vrij te geven maar deze eerst bouwhistorisch vast te leggen (inmeten/scannen). Tevens om vrijkomende bouwhistorische elementen, zoals de sluitsteen en andere natuursteen, te bewaren. Dit advies is door de gemeente Steenberg overgenomen. De resultaten van het bouwhistorische onderzoek zullen gecombineerd worden met het nog uit te voeren archeologische onderzoek ter plaatse.

Bij de landschappelijke inpassing van de bouwlocatie zijn de cultuurhistorische waarden richtinggevend. Zo wordt de gracht hersteld en wordt de vroegere kleinschaligheid van het landschap hersteld. Bovendien is de architect bij het ontwerp van de woning geïnspireerd door het verleden van De Lantaarn.

5.8.2 Archeologie

Figuur 5.4 op de volgende pagina betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Landgoed De Lantaarn (groen omcirkeld) ligt in een zone die op de gemeentelijke archeologische waardenkaart een hoge archeologische verwachting heeft. Dat betekent dat er grote kans is om ter plaatse resten van archeologische sporen te vinden. Deze waarde-aanduiding is gebaseerd op geomorfologische en historisch-landschappelijke gegevens. De locatie ligt op een lage dekzandrug, één van de meest noordelijke ruggen in West-Brabant. De ondergrond bestaat uit lemig fijn zand, waarop zich na de turfwinning door bemesting een akkerlaag heeft gevormd. Plaatselijk is deze dikker dan 50 centimeter en hoort daarmee tot de hoge zwarte enkeerdgronden. De dunnere dekken horen bij de laarpodzolgronden. Dergelijke landbouwgronden zorgen over het algemeen voor een zekere afdekking en daardoor goede conservering van archeologische resten.

Op het terrein heeft tenminste vanaf 1565 een landgoed gestaan. Mogelijk gaat deze (net als de andere landgoederen in het Oudland) tot de 14^{de} eeuw terug. Het ontveende landschap is hier namelijk dankzij de onderliggende dekzanden en de nabijheid van moervaarten al snel, dus kort na de 13^{de} eeuw, interessant geweest voor landbouw.



Figuur 5.4 Uitsnede van de gemeentelijke archeologische waardenkaart 2010, bron: gemeente Steenbergen

Op het terrein bestaat dus een grote kans op het aantreffen van sporen van het oude landgoed in de vorm van funderingen (hout en steen), sloten, putten en grachten. Zij dateren van de 14^{de} tot en met de 18^{de} eeuw. Dankzij de diverse tekeningen van de oude situatie is vrij nauwkeurig te voorspellen waar de meeste kans is om deze resten te vinden. Van groot belang zijn de plaats van het vroegere woonhuis en het omgrachte terrein. Ook daaromheen is kans op het vinden van sporen, zoals schuren en bijgebouwen. Omgrachte terreinen waren meestal bebouwd en er is zelfs kans om hier de oudste bebouwing van het landgoed aan te treffen.

Voor het plan is een "Archeologisch en bouwhistorisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek" uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. uit Weesp. Het rapport d.d. 04-07-2018 is als bijlage 9 bij dit rapport gevoegd. De hiervoor genoemde waardestelling is door RAAP mede bevestigd.

Concreet betekent dit dat ingrepen in de bodem groter dan 50 m² vergunningplichtig zijn. De aanvrager heeft de plicht om archeologisch onderzoek te laten verrichten op die oppervlakken, waar de ondergrond geroerd zal worden. Eerst wanneer het archeologische rapport is opgesteld (of het evaluatierapport) en door het bevoegd gezag is goedgekeurd, is voldaan aan de eisen in de omgevingsvergunning.

In het onderhavige plan is archeologisch onderzoek aan de orde in het volume van de af te breken schuur (voormalige woning) waar de oude funderingen verwijderd zullen worden, in de volumes van de nieuw te bouwen woning met de schuur, en binnen het volume van de uit te baggeren sloten van het omgracht perceel. Vooral bij dit laatste onderdeel is het van belang om de mogelijke aanwezigheid van oude bebouwing te onderkennen. Voor het uitbaggeren en uitdiepen van deze gracht is reeds een Programma van Eisen opgesteld (zie bijlage 10).

5.9 WATERPARAGRAAF

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om de problemen van wateroverlast en verdroging het hoofd te bieden is een ingrijpende herinrichting van het watersysteem nodig. De Commissie Waterbeheer voor de 21e eeuw pleit voor de toepassing van een drietrapsstrategie voor het waterbeheer:

- ▶ eerst vasthouden van het regenwater in het gebied waar het valt;
- ▶ vervolgens het bergen van wateroverschotten in speciaal daarvoor aangelegde voorzieningen of aangewezen gebieden;
- ▶ pas dan het water afvoeren via waterlopen en gemalen.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De watertoets moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met ruimte voor water en watervoorzieningen. Dit verkleint de kans op problemen zoals overstroming door onvoldoende veilige dijken, wateroverlast door onvoldoende bergingsmogelijkheden voor hemelwater of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is. Maar het gaat niet alleen om het voorkomen van problemen. Ruimte voor water kan ook de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving van mens en dier verbeteren. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

5.9.1 Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken, is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Onderhavige locatie is niet nader aangeduid op de themakaart 'water' van de verordening, waardoor geen nadere regels van toepassing zijn. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Het waterschap Brabantse Delta heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het "Waterbeheerplan 2016-2021, Grenzeloos verbindend", wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, en bevaarbare rivieren. Ook heeft waterschap Brabantse Delta de watertoets voorgeschreven, welke ervoor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk en stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap.

Om voorgaand te waarborgen heeft waterschap Brabantse Delta, in samenwerking met de overige Brabantse waterschappen Aa en Maas en De Dommel, regels vastgelegd met betrekking tot de kwantiteit en kwaliteit van het water. Deze zijn opgenomen in de Keur 2015, welke op 1 maart 2015 in werking is getreden.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen, wordt een positief wateradvies gegeven (zie bijlage 11).

5.9.2 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een geschatte Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 25 – 40 cm beneden maaiveld en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van > 120 cm beneden maaiveld. De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit lemig fijn zand (laarpodzolgronden en hoge zwarte enkeerdgronden).

5.9.3 Hydrologisch neutraal bouwen

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de "Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen".

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Het plangebied omvat in de huidige situatie een verhard oppervlak van circa 3.000 m², bestaande uit diverse opstallen en erfverharding. Het hemelwater dat op de daken van de bebouwing neervalt, wordt via leidingen afgevoerd naar het lokale slotennetwerk. Het hemelwater dat op de erfverhardingen neervalt, wordt via het vrije verval van de erfverharding naar de omliggende cultuurgronden afgevoerd. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een groot deel van de bestaande bebouwing en de bijbehorende erfverharding gesaneerd. Het betreft circa 1.700 m² verhard oppervlak. De nieuwe woning, met bijgebouwen en erfverharding, heeft een verhard oppervlak van circa 800 m².

Op basis van artikel 15 van de “Algemene regels Keur waterschap Brabantse Delta 2015” geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de “Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen” wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Om een extra hydrologische meerwaarde te creëren is ervoor gekozen om de afvoer van het hemelwater ter plaatse van de nieuwe woning niet via het lokale slotennetwerk plaats te laten vinden. Ter plaatse van het plangebied wordt de voormalige gracht hersteld. Deze kan tevens als retentievoorziening dienstdoen. De afname van het totale verharde oppervlakte bedraagt circa 900 m². Op basis van deze afname en het herstel van de voormalige gracht als retentievoorziening kan worden geconcludeerd dat door de beoogde herontwikkeling een positief effect ontstaat ten aanzien van de hydrologische situatie ter plaatse.

De gracht is in de Legger van het waterschap opgenomen als een B-water, zoals blijkt uit figuur 5.5 op de volgende pagina. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Voor het wijzigen van B-wateren is een watervergunning op basis van de Keur noodzakelijk. Deze zal aangevraagd worden voor het vergraven van de gracht.



Figuur 5.5 Leggerkaart Waterlopen (bron: www.brabantsedelta.nl)

5.9.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen, zoals kunststoffen, gecoat staal, gecoat zink of aluminium (in plaats van lood, asfalt, et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen, zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen, mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), d.d. 18 april 2012. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van (plan)voorschriften, maar van (plan)regels. Tevens zijn in de SVBP2012 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP2012 en het Bro bevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- ▶ begrippen: (SVBP2012);
- ▶ de wijze van meten (SVBP2012);
- ▶ anti-dubbeltelbepaling (Bro);
- ▶ overgangsrecht (Bro).

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat een verbod om zonder omgevingsvergunning de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken of te laten gebruiken (art. 2.1 lid 1 Wabo) Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

6.2 NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

De SVBP2012 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- ▶ Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten).
- ▶ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (bestemmingen).
- ▶ Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels).
- ▶ Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

ARTIKEL 1: BEGRIPPEN

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 zijn conform overgenomen.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Ter adstructie van de in de regels aangegeven afmetingen is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten.

- ▶ bestemmingsomschrijving;
- ▶ bouwregels;
- ▶ nadere eisen;
- ▶ afwijken van de bouwregels;
- ▶ specifieke gebruiksregels;
- ▶ afwijken van de gebruiksregels;
- ▶ omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- ▶ wijzigingsbevoegdheid.

BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies / gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

BOUWREGELS

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

NADERE EISEN

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN, GEEN BOUWWERKEN ZIJNDE EN WERKZAAMHEDEN

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Naast afwijkingen van de regels kan een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden bevatten om flexibiliteit te bieden. Het wijzigen van een plan is een bevoegdheid die aan burgemeester en wethouders toekomt.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende aanvragen om omgevingsvergunning waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelregel wordt conform art. 3.2.4 Bro overgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook algemene gebruiks- en afwijkingsregels opgesteld. Er is in de regels geen aparte gebruiksbepaling met gebruiksverbod opgenomen. De Wet algemene bepaling omgevingsrecht voorziet daarin (art. 2.1 lid 1 Wabo).

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. In de slotregel is aangegeven onder welke benaming het bestemmingsplan wordt aangehaald.

6.3 BESTEMMINGEN

De bestemmingsregels in dit plan sluiten zoveel mogelijk aan bij de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan “Buitengebied Steenberg – 1^e herziening” van de gemeente Steenberg. In het plangebied komen twee bestemmingen voor, namelijk ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ en ‘Wonen’. In artikel 4 is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen, met de bijbehorende bouw- en gebruiksregels. Op de verbeelding is een concreet bouwvlak getekend, waarbinnen één woning met bijbehorende gebouwen is toegestaan.

Het resterende gedeelte van het oorspronkelijke bouwvlak krijgt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, een (sier)tuin, kwaliteitsverbetering van het landschap, het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van landschapswaarden, natuurwaarden, het watersysteem en de ecologische hoofdstructuur. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Het gebied van de landschappelijke inpassing is voorzien van de aanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschappelijke inpassing’ en ‘specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing’. Ter plaatse van deze aanduidingen dient de landschappelijke inpassing als bedoeld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals vermeld in bijlage 2 bij de regels, als zodanig opgericht en in stand gehouden te worden. De bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ is opgenomen in artikel 3 van de bestemmingsregels.

Verder is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – beperking veehouderij’, ‘milieuzone – groenblauwe mantel’, ‘overige zone – archeologische verwachtingswaarde’, ‘overige zone – cultuurhistorisch vlak’ en ‘milieuzone – attentiegebied Natuur Netwerk Brabant’.

7 UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan.

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- 1) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 2) het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Met anderszins verzekerd wordt bedoeld dat het verhaal van de te maken kosten van grondexploitatie, op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit, op een andere wijze dan via het mogelijk tegelijkertijd vast te stellen exploitatieplan, is verzekerd. Zo kan het kostenverhaal verzekerd worden door bepalingen over grondexploitatie in een anterieure overeenkomst (ex artikel 6.24, lid 1 Wro).

De betreffende grond voor de nieuwbouw is in eigendom van de aanvrager. Omdat de oprichting van de woning een particuliere ontwikkeling betreft, zijn hier voor de gemeente geen financiële consequenties aan verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan worden verrekend in de leges. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Steenberg een anterieure overeenkomst sluiten. Ook de kwaliteitsverbetering zal worden opgenomen in deze overeenkomst. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente. Overigens is het niet de verwachting dat planschade optreedt. De oprichting van de woning met bijgebouwen zorgt namelijk niet voor een beperking van de activiteiten uitgevoerd door (agrarische) bedrijven in de omgeving. Bovendien is het aantal omwonenden beperkt. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor overleg toegezonden aan het betrokken waterschap en die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De directe omgeving wordt door de initiatiefnemer geïnformeerd.

Vervolgens zal het plan als ontwerp ter inzage gaan. Een ieder heeft dan de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. De reacties zullen worden samengevat en beantwoord. Tegen het uiteindelijke besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen. De voornoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze wet is bepaald dat tussen de gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met de besturen van de bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Op onderhavig bestemmingsplan zijn twee reacties ontvangen, namelijk van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Beide reacties zijn als bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd.

8.1.1 Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft per brief d.d. 24 oktober 2017 met kenmerk 17UT010481 een positief wateradvies gegeven. Wel zijn, naar aanleiding van op- en aanmerkingen van het Waterschap, in de waterparagraaf (paragraaf 5.9) van onderhavige toelichting nog enkele aanvullingen opgenomen.

8.1.2 Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft per brief d.d. 9 november 2017 met kenmerk C2215167/4272325 aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid. Daarbij wordt echter wel onderstaande opgemerkt met betrekking tot de kwaliteitsverbetering.

Het plangebied is gelegen in de structuur Groenblauwe Mantel, attentiegebied NNB. De Groenblauwe Mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

In artikel 6.7 lid 5 Vr staat beschreven onder welke voorwaarden een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning kan worden omgezet. In de voorwaarden staat beschreven dat in het bestemmingsplan de vestiging van een andere functie dan wonen dient te worden uitgesloten, er geen splitsing in meerdere woonfuncties mag plaatsvinden en overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Aan al deze voorwaarden is in het plan voldaan.

Daarnaast dienen aan de principes zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap te worden voldaan. Aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan nu de nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een reeds bestaande locatie.

Aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt echter deels voldaan. Dit principe houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

In de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap" van de provincie Noord-Brabant wordt informatie verschaft hoe hieraan, middels een berekening, invulling kan worden gegeven.

In de in dit plan toegepaste berekening wordt eerst de huidige waarde van het bouwvlak weergegeven en daarna de toekomstige waarde. Over dit verschil (waardevermeerdering minus waardevermindering) wordt 20% berekend. Dit is juist. Wat echter ontbreekt in het overzicht van de 'toekomstige waarde', is de waardering van de nog overgebleven m² van het agrarisch bouwvlak naar agrarische cultuurgrond (5.120 m² - 2.220 m² = 2.900 m²). De toekomstige waarde van de agrarische cultuurgrond dient nog te worden meegenomen. Over het verschil wat er dan ontstaat, zal de 20% moeten worden berekend.

In paragraaf 2.2.2 van onderhavige toelichting is de berekening van de kwaliteitsverbetering aangepast en verder doorvertaald naar de kwaliteitsverbeterende maatregelen. De ontstane waardevermeerdering als gevolg van de planologische bestemmingswijziging wordt ruimschoots geïnvesteerd in landschappelijke inpassing.

8.2 ZIENSWIJZEN

Op basis van de vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder gedurende een termijn van zes weken zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 februari 2018 tot en met 26 maart 2018 ter inzage gelegen. De Stichting Stadsarcheologie Steenberg heeft een zienswijze ingediend op het ontwerp. Deze is samengevat weergegeven en beantwoord in een nota van zienswijzen die als bijlage 12 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Naar aanleiding van de zienswijze is een 'Archeologisch en bouwhistorisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek' uitgevoerd. In paragraaf 5.8 is dit reeds aan de orde geweest. Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'Overige zone – archeologische verwachtingswaarde' verruimd over het gehele plangebied. Deze aanduiding is gekoppeld aan artikel 7 en artikel 11 van de regels. Op deze wijze wordt geborgd dat op een correcte wijze wordt omgegaan met de aanwezige archeologische waarden ter plaatse van deze locatie.

AGRA-MATIC

ADVIES MILIEU BOUW