

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

“Langeweg 4k” te Kruisland

Projectnummer: 160510

Datum: 4 oktober 2016

Gemeente Steenberg

Bestemmingsplan

“Langeweg 4k” te Kruisland

Inhoud

1. Toelichting
2. Planregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0851.klBPlangeweg-v001

d.d. : 4 oktober 2016

Projectleider: Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc

Collegiale toets: Mevr. ing. L.M.M. Soetens

Status: Vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	8
2.3	Verkeer en parkeren	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	22
4	PLANOLOGISCHE RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	27
4.3	Waterhuishouding	28
4.4	Cultuurhistorie	31
4.5	Archeologie	33
4.6	Natuur	34
4.7	Flora en fauna	34
4.8	Wegverkeerslawaaï	36
4.9	Bedrijven en milieuzonering	38
4.10	Externe veiligheid	39
4.11	Luchtkwaliteit	41
4.12	Kabels en leidingen	42
4.13	Besluit m.e.r.	43
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Opbouw van de regels	45
5.3	Bestemmingsplanregels	46
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	49
6.3	Economische uitvoerbaarheid	49

7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Vooroverleg	51
7.2	Inloopavond	51
7.3	Zienswijzen	51

BIJLAGEN

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek d.d. 3 mei 2016

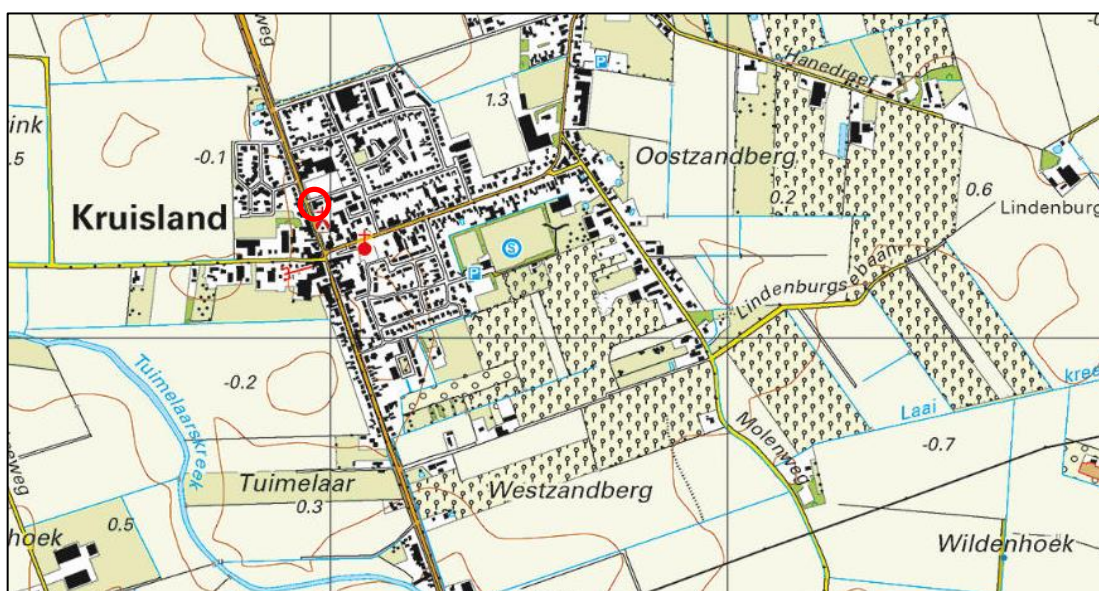
Bijlage 2. Quickscan flora en fauna d.d. mei 2016

Bijlage 3. Onderzoek naar nesten van gierzwaluwen d.d. oktober 2016

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 25 april 2016

Bijlage 5. Nota reacties inloopavond d.d. 30 mei 2016

Bijlage 6. Wateradvies d.d. 18 juli 2016



Uitsnede van de topografische kaart van Kruisland. Binnen de rode cirkel is het plangebied gelegen.
Bron: topotijdreis.nl, 2016.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Bouwgroep De Nijs – Soffers, hierna te noemen initiatiefnemer, is voornemens het gebouw aan de Langeweg 4K in Kruisland te herontwikkelen. Het betreft een voormalig schoolgebouw, gebouwd rond 1940, dat later in gebruik is geweest als ouderensoos. Het gebouw heeft als school onderdeel uitgemaakt van het naastgelegen klooster 'Zusters St. Franciscus van Oirschot', dat tegenwoordig in gebruik is voor de woonfunctie. Initiatiefnemer is voornemens om het pand te behouden door in het gebouw drie woningen te realiseren. Het oostelijke deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarvoor in de plaats een vrijstaande woning wordt gerealiseerd.

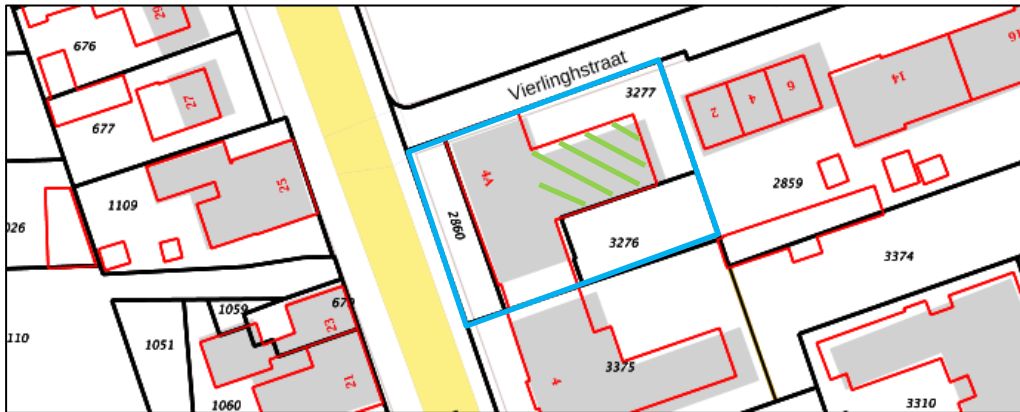


Zicht op het plangebied en het gebouw gesitueerd aan de Langeweg 4K in Kruisland, gezien vanaf de Langeweg. Dit deel van het schoolgebouw blijft behouden. Bron: helmigmakelaardij.nl.

Het ontwikkelen van een vrijstaande woning en het inpandig realiseren van drie woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Kruisland 2013", waarin de bestemming 'Maatschappelijk' op het plangebied is gelegen. Binnen deze bestemming is het ontwikkelen van (meerdere) woningen ter plaatse niet toegestaan. Om het planvoornemen mogelijk te maken dient derhalve een bestemmingsplan opgesteld te worden waarbinnen de functie wonen inclusief de beoogde nieuwbouw wel is toegestaan. Middels een separate procedure wordt de inpandige functiewijziging mogelijk gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied

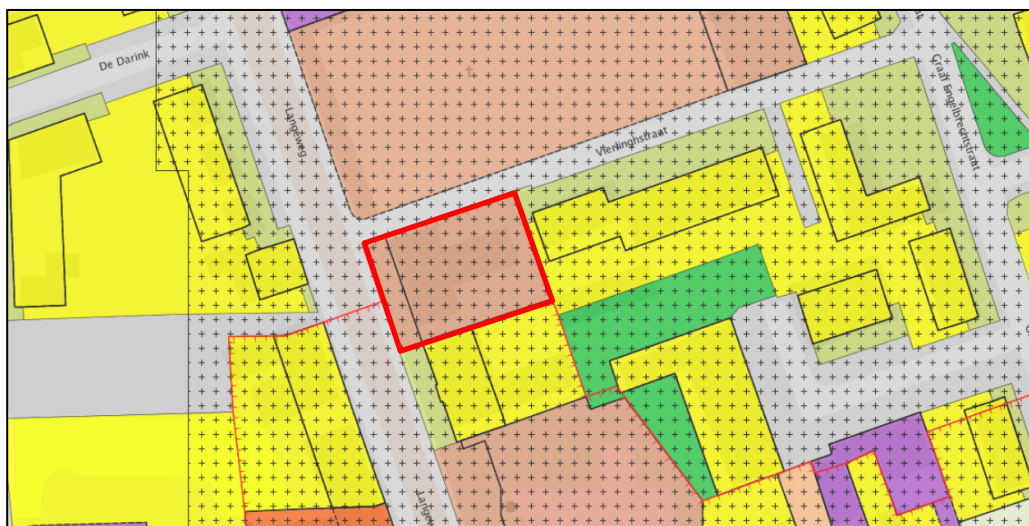
Voorliggend plangebied is gesitueerd op de hoek van de Langeweg en de Vierlinghstraat te Kruisland. De ontwikkeling betreft de kadastrale percelen die bekend staan als gemeente Steenberg, sectie K met de nummers 2860, 3276 en 3277. In de huidige situatie is in het plangebied één gebouw, met bijbehorende tuin gelegen.



Uitsnede van de kadastrale kaart met binnen de blauwe contour het plangebied voor onderhavig planvoornemen. De groene arcering geeft het te slopen deel van de bebouwing weer. Bron: pdokviewer, 2016.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan “Kom Kruisland 2013” zoals vastgesteld d.d. 20 juni 2013 ligt de bestemming ‘Maatschappelijk’ op het plangebied. Binnen deze bestemming is enkel het vestigen van maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Daarnaast is op het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ gelegen, bestemd voor de bescherming en veiligstelling van mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden. In het vigerende bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemmingen ‘Gemengd’, ‘Horeca’ en ‘Wonen’ onderling uit te wisselen.



Uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerende bestemmingsplan “Kom Kruisland 2013”. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Het planvoornemen kan echter geen gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid, aangezien deze bevoegdheid het enkel toe staat om per perceel de bestemming te wijzigen. Het initiatief voorziet in de realisatie van meerdere woningen in het

plangebied. Om het planvoornemen mogelijk te maken dient een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de beoogde situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu)onderzoeken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.



Aanzicht vanuit de Vierlinghstraat naar het plangebied. De achterzijde van de bebouwing in het plangebied is hier zichtbaar. Het oranjekeurige gedeelte van het gebouw wordt gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van de vrijstaande woning. Bron: Google Maps 2010

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

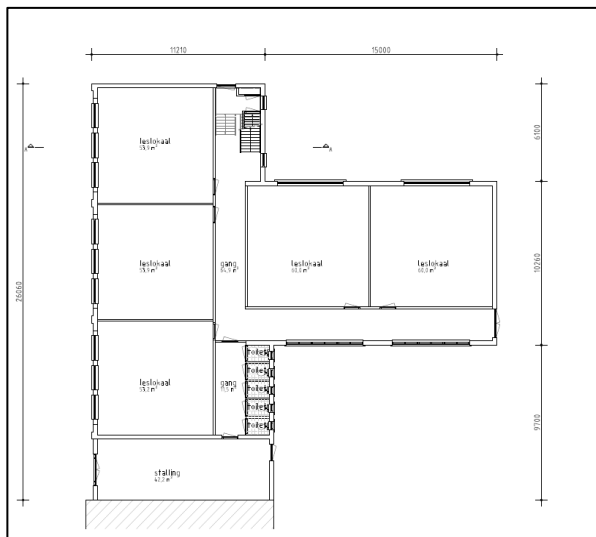
Omgeving plangebied

Voorliggende ontwikkeling is gesitueerd op een hoekperceel in de kern Kruisland, gelegen aan zowel de Langeweg als de Vierlinghstraat. De Langeweg vormt de doorgaande weg van Roosendaal naar Steenberg. De Vierlinghstraat is een éénrichtingsweg; het is enkel mogelijk om vanaf de Langeweg deze straat in te rijden. Aan de Vierlinghstraat zijn ten oosten van voorliggend perceel enkele woningen bestaande uit één bouwlaag met kap gesitueerd. Ten noorden van het plangebied is een begraafplaats gelegen. Het plangebied grenst in het zuiden aan het klooster 'Zusters St. Franciscus van Oirschot'. Naast dit voormalige klooster bevindt zich de Heilige Gregoriuskerk. Ten westen van het plangebied bevinden zich aan de Langeweg voornamelijk gebouwen met de woonfunctie bestaande uit één of twee bouwlagen met een kap.

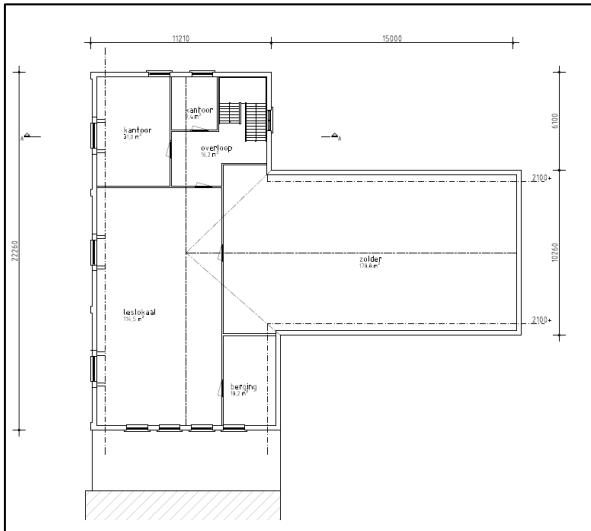
Functie plangebied

Het gebouw aan de Langeweg 4 in Kruisland werd op 1 mei 1905 ingezegend als klooster. Het pand in voorliggend plangebied, geadresseerd Langeweg 4K, is ontwikkeld als onderdeel van dit klooster ten dienste van de meisjesschool. Ruim 60 jaar heeft het gebouw gediend als schoolgebouw. Het gebouw is echter verouderd en elders in Kruisland is een nieuw schoolgebouw ontwikkeld, waardoor het gebouw met bijbehorend buitenterrein zijn onderwijsfunctie heeft verloren. De 'Stichting Welzijn Ouderen Steenberg' (SWOS) heeft daarna haar intrek genomen in het gebouw. In 2015 heeft de ouderensoos het pand verlaten en sindsdien staat het pand leeg.

De bestaande bebouwing in het plangebied is gebouwd in een T-vorm, waarvan de dwarsstreep is gesitueerd aan de Langeweg. Aan de achterzijde bevindt zich een aanbouw die de T-vorm afmaakt in horizontale richting. Ten behoeve van de voormalige functie van het gebouw zijn aan de Vierlinghstraat een vijftal parkeerplaatsen binnen het plangebied gesitueerd. Aan de binnenzijde is een tuin gelegen behorend bij het voormalig schoolgebouw.



Plattegrond van het voormalig schoolgebouw ter plaatse van de Langeweg 4K in Kruisland. De afbeelding geeft de begane grond van het gebouw weer.



Plattegrond van het voormalig schoolgebouw ter plaatse van de Langeweg 4K in Kruisland. De afbeelding geeft de eerste verdieping van het gebouw weer.

Groenstructuur

In het plangebied zijn geen waardevolle groenstructuren aanwezig. Met het initiatief worden dan ook geen waardevolle groenstructuren geschaad.

Ontsluitingsstructuur

Het plangebied wordt op dit moment ontsloten via de Vierlinghstraat. Aan deze zijde van het plangebied zijn in de huidige situatie eveneens een vijftal parkeerplaatsen gesitueerd. De (hoofd)ingang van het bestaande pand is gesitueerd aan de Langeweg.

2.2 Beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat uit het inpandig ontwikkelen van drie koopwoningen in het voormalig schoolgebouw. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om het oostelijk deel van het bestaande pand te slopen en een vrijstaande koopwoning ter plaatse te realiseren om de herontwikkeling van het pand financieel haalbaar te maken. Deze nieuwe woning wordt georiënteerd aan de Vierlinghstraat. De tuinen behorend bij de woningen die gerealiseerd worden in het bestaande pand grenzen aan het nieuwe woonkavel in het oosten van het plangebied.



Huidige inrichting van het plangebied.



Nieuwe inrichting van het plangebied, met ten oosten van de huidige bebouwing het nieuwe bouwperceel.

De vrijstaande woning wordt gerealiseerd op een kavel van 265 m². De woning bestaat uit één bouwlaag met kap, waardoor aansluiting wordt gevonden bij de bestaande bebouwing aan de Vierlinghstraat. De woning wordt voorzien van een tuin die ten zuiden van de woning is gesitueerd. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van circa 90 m². De drie woningen die gerealiseerd worden in het bestaande pand hebben ieder een gebruiksoppervlakte variërend van circa 170 tot 200 m².



Sfeerbeeld van de toekomstige situatie aan de Langeweg 4K in Kruisland.

2.3 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

De gemeente Steenberghe heeft geen eigen parkeerbeleid en maakt daarom gebruik van de parkeercijfers van het CROW. Het plangebied is gelegen in de kern van Kruisland binnen de bebouwde kom. De ligging van het plangebied kan omschreven worden als 'rest van de bebouwde kom', zoals gedefinieerd in de ASVV 2012 van het CROW, aangezien het plangebied niet is gelegen in het centrum van de kern Kruisland en eveneens geen onderdeel uitmaakt van de schil/overloopgebied rondom dit centrum, maar wel gelegen is binnen de bebouwde kom van de kern. Daarnaast kan gesteld worden dat de kern Kruisland ten aanzien van de te bepalen stedelijkheidsgraad een omgevingsadressendichtheid heeft van minder dan 500 adressen per km² en daarmee als niet stedelijk kan worden omschreven. Op basis van deze gegevens kunnen de juiste parkeercijfers gehanteerd worden ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied.

Beoordeling

Als parkeerkencijfers voor de woningen worden voor voorstaande ontwikkeling de kencijfers van het CROW aangehouden. Door de komst van de vier woningen zijn in totaal op basis van de kencijfers gemiddeld 8 parkeerplaatsen benodigd. Bij de zuidelijke woning aan de Langeweg wordt op eigen terrein een garage met oprit gerealiseerd. Ook de vrijstaande woning krijgt parkeergelegenheid op eigen terrein. Er zal een parkeerdruk ontstaan op de openbare ruimte van vier parkeerplaatsen voor de tussenwoning en één hoekwoning die gerealiseerd worden in het voormalige schoolgebouw.

Toen het voormalige schoolgebouw nog in gebruik was als ouderensoos, was de parkeerdruk echter vele malen hoger. Voor die functie wordt aansluiting gezocht bij de parkeernorm ten behoeve van een buurt- en dorpscentrum. Die parkeernorm bedraagt volgens de kencijfers van het CROW gemiddeld 4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het bvo van de ouderensoos was 903 m² (beneden- en bovenverdieping). De totale parkeerbehoefte bedroeg in de oude situatie dan ook gemiddeld 36 parkeerplaatsen. Er waren slechts 5 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, wat neerkwam op een parkeerdruk op de openbare ruimte, en dus de directe omgeving, van gemiddeld 31 parkeerplaatsen.

Zoals eerder vermeld zal door de komst van de vier woningen een parkeerdruk ontstaan op de openbare ruimte van vier parkeerplaatsen. Dit is aanzienlijk minder dan de parkeerdruk van 31 parkeerplaatsen ten tijde van de ouderensoos en leidt daarom naar verwachting niet tot onoverkomelijke parkeerproblemen in de directe omgeving van het plangebied.

Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt bekeken of er optioneel extra parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden. Wellicht bestaat de mogelijkheid om in het achtererf van de noordelijke woning op de hoek Langeweg/Vierlinghstraat optioneel extra parkeergelegenheid te realiseren. De parkeerdruk op de openbare ruimte zou daarmee verder gereduceerd kunnen worden. Door de manier waarop de ontwikkeling is vormgegeven, kan een karakteristiek gebouw in Kruisland behouden blijven. Ondanks het feit dat het parkeren niet volledig op eigen terrein kan worden gerealiseerd neemt de parkeerdruk, in vergelijking met de voormalige functie, aanzienlijk af. De parkeerdruk op de openbare ruimte zal naar verwachting niet leiden tot onoverkomelijke parkeerproblemen.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen kan voor het grootste deel voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Door het wegvallen van de maatschappelijke functie ter plaatse, kan eveneens gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend

voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbesteden van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig project/plan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

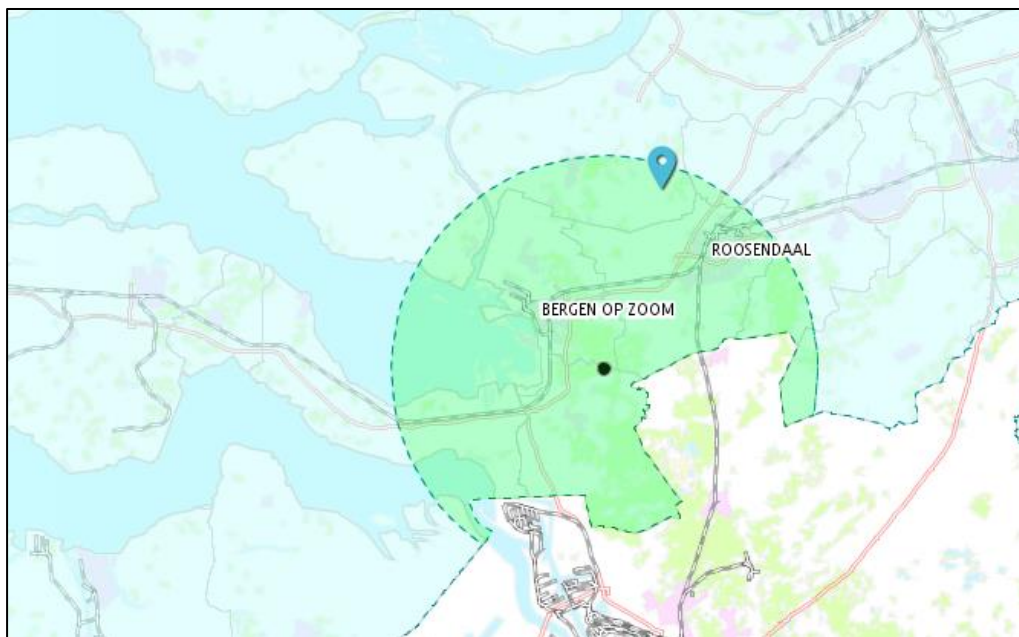
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Woensdrecht. In artikel 2.6.4 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een radarverstoringgebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. In dit betreffende artikel wordt verwezen naar het NATO Standardization Agreement nr. 3759.



Ligging van het radarverstoringgebied behorende tot de vliegbasis Woensdrecht. Met de blauwe aanwijzer wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van één vrijstaande woning en drie woningen in een bestaand pand. De gebouwen hebben een maximale bouwhoogte van circa 10 meter. Dergelijke bouwhoogtes passen ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het bovengenoemde NATO besluit. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de algemene regels van het Rijk als vervat in het Barro en het Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante

besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor 'stedelijke ontwikkeling', als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder.

De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de 'omstandigheden van het geval' en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Aangezien recente jurisprudentie toont dat een ruimtelijke ontwikkeling, met min of meer vergelijkbare 'omstandigheden van het geval' als in onderhavige situatie, van 10 woningen niet dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' is voorliggende ontwikkeling van 4 woningen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542). Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief niet behoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief onder de gestelde ondergrens uit de jurisprudentie is gelegen en dat derhalve niet behoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014

Toetsingskader

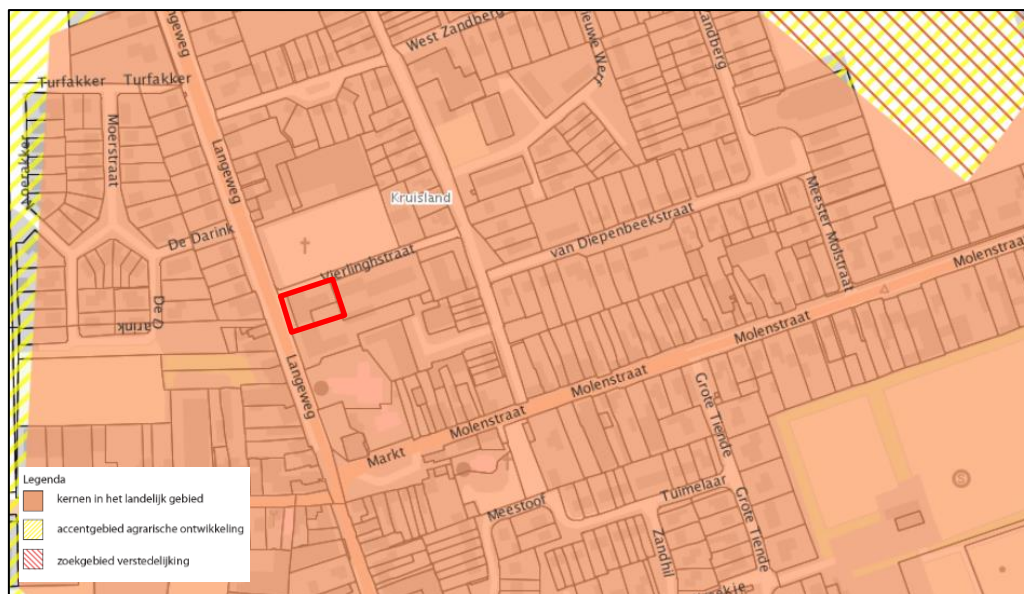
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn:

1. de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dit dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand

bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede van de kaart structuren behorende bij de SVRO. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Beoordeling

Voorliggend planvoornemen is op de Structurenkaart behorend bij de provinciale structuurvisie gelegen in de stedelijke structuur, als kern in het landelijk gebied. In de kernen in het landelijk gebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen betreffende wonen, werken en voorzieningen. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

In de kernen in het landelijk gebied worden woningen gebouwd voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is daarnaast ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied, zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. In paragraaf 3.4.1 wordt het planvoornemen nader getoetst aan het regionaal beleid.

Met het planvoornemen vindt hergebruik plaats van een leegstaand pand. De ontwikkeling is gesitueerd op een binnenstedelijke locatie, waar de wijziging van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming mogelijk zou kunnen zijn. Het plan draagt met de voorziene bestemmingswijziging bij aan het doel om verstedelijking zo veel mogelijk te concentreren binnen de stedelijke structuur.

Conclusie

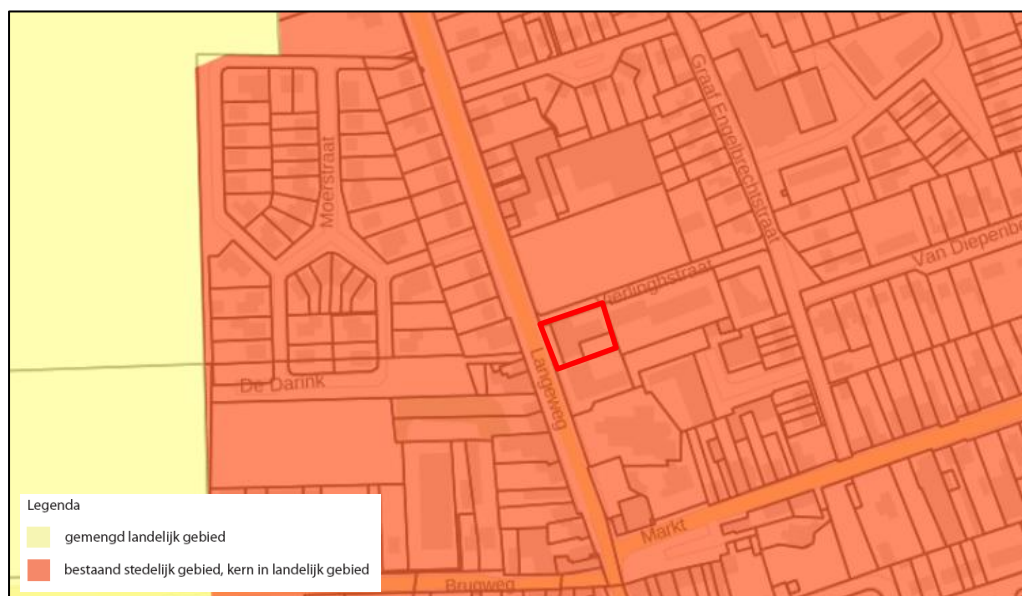
Voorliggend initiatief is passend binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Verordening ruimte 2014 (15 juli 2015)

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.



Uitsnede van de integrale plankaart behorende bij de Verordening ruimte. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Hoofdstuk 3 'Structuren'

Artikel 4 'stedelijke structuur'

Toetsingskader

Het plangebied van onderhavig voornemen is volledig gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied omvat het bestaande ruimtebeslag van de kern Kruisland. Hierbinnen bestaat een ruimtelijke structuur van stedelijke functies. In de Verordening ruimte stelt de provincie het uitgangspunt van het beleid is dat een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats moet vinden. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, is het denkbaar een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaats te laten vinden.

Beoordeling

Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied als 'kern in het landelijk gebied'. Rondom de kernen in het landelijke gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, uiteraard binnen de grenzen van de wetgeving en de regionale afspraken. De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. Voorliggende ontwikkeling betreffende de realisatie van vier woningen is opgenomen binnen het regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma als zachte plancapaciteit. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.1 en 3.5.2 van deze toelichting.

Conclusie

De beoogde plannen zijn passend binnen de gestelde voorwaarden aan de structuur 'bestaand stedelijk gebied', zoals omschreven in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Hoofdstuk 4 'Aanduidingen'

Artikel 32 'Aanduiding zoekgebied voor windturbines'

Toetsingskader

Op voorliggend plangebied is in de Verordening ruimte de aanduiding 'zoekgebied voor windturbines' gelegen. De provincie ziet in gebieden met deze aanduiding mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie. De ontwikkeling van (middel)grote windturbines dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de karakteristiek van het landschap. Om verrommeling van het landschap tegen te gaan kiest de provincie Noord-Brabant ervoor om geen solitaire windturbines toe te laten. De ontwikkeling van windmolens wordt alleen toegelaten bij zogenaamde grootschalige landschappen, zoals (middel)zware bedrijventerreinen, hoofdinfrastructuur en het grootschalige open polderlandschap in West-Brabant.

Beoordeling en conclusie

De aanduiding biedt verruimde mogelijkheden voor windmolens, maar voorliggend plan voorziet hier niet in. De aanduiding is dan ook niet relevant voor voorliggend plan.

Voor de nadere toetsing van voorliggend initiatief wordt deze aanduiding dan ook buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 'Algemene regels'

Toetsingskader

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:

- a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil daarmee de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Op basis van art. 3.1 Vr 2014 dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als vastgelegd in art. 3.1.6 lid 2 Bro van overeenkomstige toepassing verklaard.
- b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;
in het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.
- c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, dient te passen in de omgeving.
- d. afwikkeling van personen en goederenvervoer;
een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, dient te zijn verzekerd.

Beoordeling

Bij toetsing aan de vier aspecten van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit kan het volgende worden gesteld:

- a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is van rijkswege vastgelegd in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'; het beleid van de provincie Noord-Brabant hieromtrent is overeenkomstig de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Zo komt

de bepaling 'toename van het ruimtebeslag is slechts toegestaan indien financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden' overeen met de tweede trede van de 'ladder', welke handelt over de 'benutting van beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied', alvorens buiten het bestaand stedelijke gebied een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden. In paragraaf 3.2.3 van deze toelichting is gebleken dat voorliggend initiatief onder de gestelde ondergrens blijft uit de jurisprudentie en dat derhalve niet behoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

- b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving; toetsing van het planvoornemen aan de fysieke milieuwaarden en de historische kwaliteit van het plangebied en de (directe) omgeving vindt plaats in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.
- c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving; ten aanzien van het planvoornemen vindt hergebruik plaats van bestaande bebouwing. Dit bestaande pand is passend binnen de omgeving en sluit op grond van bouwstijl en structuur aan bij het voormalige klooster dat ten zuiden van het plangebied is gesitueerd. Daarnaast wordt een gedeelte van het bestaande pand gesloopt en ter plaatse een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Middels de positionering en de typologie van de nieuwe woning wordt aansluiting gezocht met de ten oosten van het plangebied gelegen woningen.
- d. afwikkeling van personen en goederenvervoer; voorliggend plangebied is zowel gesitueerd aan de Langeweg als aan de Vierlinghstraat. Het voornemen betreft de realisatie van vier woningen. Voorliggende ontwikkeling zal niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse ten opzichte van de school en de ouderensoos die voorheen op deze locatie gevestigd waren, die als functie een grotere verkeersaantrekkende werking hebben dan de toekomstige woningen. De gemeente geeft aan dat de bestaande ontsluiting voldoende capaciteit heeft.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit binnen het bestaand stedelijk gebied en daarom passend is binnen het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Agenda Wonen West-Brabant, Deel A, 8 december 2015

Toetsingskader

De regio West-Brabant heeft samen met de provincie Noord-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de woningbouwontwikkelingen tot 2030 beschreven en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2016 – Deel A. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.000 woningen tot 2030. De groei van de woningvoorraad is de

afgelopen jaren echter onverminderd achter blijven lopen ten opzichte van de geprognosticeerde woningbehoefte. De regio West-Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen de regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2015 t/m 2024 bepaald. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en -opgaven per gemeente opgenomen.

Beoordeling

Voor de gemeente Steenbergen geldt dat de benodigde capaciteit aan nieuwe woningbouw geschat is op 1.060 woningen. Ten aanzien van het aantal woningbouwontwikkelingen dat gepland staat kan gesteld worden dat maar 465 woningen opgenomen zijn binnen de harde plancapaciteit van de gemeente. Dit betekent dat 44% van het benodigde aantal woningen is opgenomen binnen de harde plancapaciteit. Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat er ruimte is voor de vier woningen die binnen voorliggend plan mogelijk gemaakt worden. In de gemeentelijke woonvisie dienen deze woningen opgenomen te worden binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Aan deze gemeentelijke woonvisie wordt navolgend getoetst.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2015 t/m 2024							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen							
	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ²⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾ 100%	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾ <100%
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloep ²⁾	benodigde capaciteit				
Aalburg	720	70	790	795	400	101%	51%
Alphen-Chaam	400	50	450	410	170	91%	38%
Baarle-Nassau	90	20	110	230	195	209%	177%
Bergen op Zoom	2.570	590	3.160	3.105	2.250	98%	71%
Breda	8.185	1.300	9.485	6.880	5.570	73%	59%
Drimmelen	875	70	945	645	400	68%	42%
Eten-Leur	1.495	100	1.595	1.925	1.375	121%	86%
Geertruidenberg	600	50	650	590	200	91%	31%
Halderberge	890	260	1.150	630	435	55%	38%
Moerdijk	1.490	100	1.590	1.130	825	71%	52%
Oosterhout	1.940	110	2.050	2.255	1.515	110%	74%
Roosendaal	2.915	440	3.355	2.375	1.615	71%	48%
Rusphen	520	120	640	745	285	112%	42%
Steenbergen	890	170	1.060	630	465	59%	44%
Werkendam	1.265	80	1.345	815	530	62%	40%
Woensdrecht	365	40	405	375	105	93%	26%
Woudrichem	560	30	590	425	410	72%	69%
Zundert	785	50	835	905	270	108%	32%
West-Brabant	26.565	3.640	30.205	24.865	17.015	92%	57%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.
²⁾ De te verwachten sloep is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloep over de periode 2005 t/m 2014.
³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2015; bewerking: Provincie Noord-Brabant.
 Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.
⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) planaanbod en woningbouwplannen niet al in een vroegtijdig stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen.
 Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg kensend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorzienbare inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Woningbouwcapaciteiten en -opgaven in de regio West-Brabant. Binnen het rode kader is de gemeente Steenbergen aangeduid. Bron: Regionale Agenda Wonen 2016 – Deel A.

Conclusie

Voorliggend initiatief is mogelijk binnen de afspraken die zijn gemaakt in de Regionale Agenda Wonen van de regio West-Brabant.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie gemeente Steenbergen, 2012

Toetsingskader

De Structuurvisie 2012 is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2012 en bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar. De verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties zijn gebundeld tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument voor het gehele grondgebied van de gemeente Steenbergen. In het kader van onderhavig bestemmingsplan worden enkel de relevante onderwerpen aangehaald.

Wonen

In de structuurvisie wordt bij het bepalen van de toekomstige woningbouwbehoefte rekening gehouden met de onderzoeksresultaten opgenomen in de visie wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2025 van de gezamenlijke woningbouwcorporaties (Stadlander, Woningstichting Dinteloord en Woningstichting Woensdrecht) en de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant 2011 van de provincie. Naar verwachting zal er sprake zijn van een aanzienlijke herstructureringsopgave samengaande met een verdunning van naar schatting 220 woningen. Daarentegen worden er geen concrete keuzes gemaakt betreffende de af te vallen woningbouwlocaties. Toekomstige nieuwbouw zal zich vooral dienen te richten op grondgebonden levensloopbestendige woningen in de bereikbare (sociale) huursector. Daarnaast bestaat er binnen de gemeente Steenbergen vraag naar betaalbare en middeldure koopwoningen.

Beoordeling

Voorliggend planvoornemen is niet opgenomen binnen de harde woningbouwplannen van de kern Kruisland die beschreven staan in bijlage 2 behorend bij de structuurvisie. Wel is onderhavig plan opgenomen in het overzicht met zachte plannen onder de naam 'Langeweg, pluspunt'. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, zorgbehoefte en leefbaarheid is een invulling met woningbouw op deze locatie het meest gewenst. In het plangebied worden betaalbare koopwoningen gerealiseerd, waarmee aangesloten wordt op de vraag naar woningen die beschreven staat in de structuurvisie van de gemeente Steenbergen.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het beleid uit de gemeentelijke Structuurvisie 2012.

3.5.2 *Woonvisie, 2015*

Toetsingskader

De woonvisie is vastgesteld op 19 maart 2015 en is de opvolger van de woonvisie uit 2006. In de woonvisie worden de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid gegeven, waarbij rekening is gehouden met de ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan op de woningmarkt. Het gaat daarbij onder andere om een toegenomen aandacht voor kwaliteit van de woning en de leefomgeving, de vergrijzing, de toename van buitenlandse werknemers en om gewijzigde wetgeving.

De woonvisie vormt een belangrijk beleidskader voor de meerjarige woningbouwplanning, voor de programmatische invulling van locaties en voor het maken van prestatieafspraken met woningmarktpartijen. Voorliggend plan is opgenomen binnen de zachte plancapaciteit van de kern Kruisland. De geïnventariseerde behoefte bepaalt het type te bouwen woningen. Het streven is om voor alle doelgroepen, waaronder ook starters, voldoende woningen te ontwikkelen.

Beoordeling

De vier te ontwikkelen koopwoningen maken deel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma en zijn onderdeel van de zachte plancapaciteit. Het type woningen (vrijstaand en rijtjeswoningen) dat ontwikkeld gaat worden binnen het plangebied, is passend binnen de behoefte die bestaat aan soorten woningen binnen de gemeente Steenberg. Het onderhavige plan sluit aan bij de doelstellingen uit de woonvisie. Het woningbouwtype, één vrijstaande koopwoningen en drie aaneengebouwde koopwoningen in het voormalige schoolgebouw, sluit aan bij de woonbehoefte die in de woonvisie wordt beschreven.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten die genoemd worden in de Woonvisie 2015.

3.5.3 *Welstandsbeleidsplan 'Aandacht waar het nodig is, en vrijheid waar het kan', 2011, wijzigingen vastgesteld in september 2011*

Toetsingskader

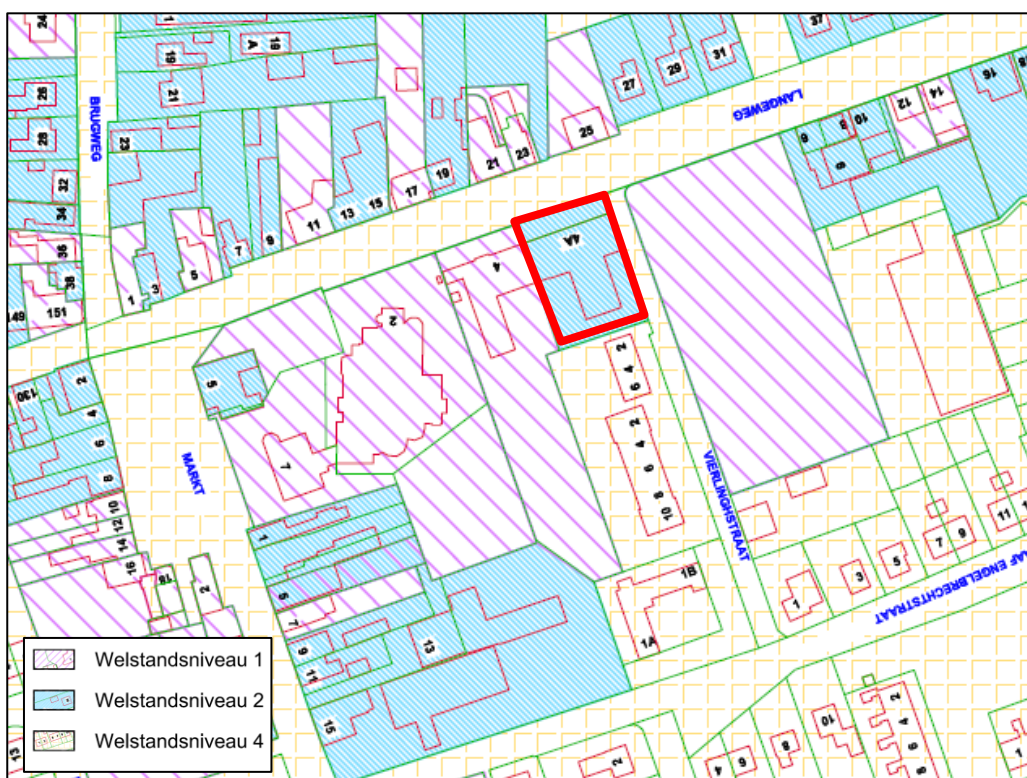
Aanleiding voor het welstandsbeleidsplan is de Woningwet (ingevoerd op 1 januari 2003), die de gemeenten nadrukkelijker oproept om welstandsbeleid te voeren. Doel van de welstandsnota is een duidelijk toetsingskader te scheppen op basis waarvan de welstandscommissie bouwplannen kan beoordelen. Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van plannen.

Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat dus de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Er zijn drie hoofdgroepen:

- algemene criteria;
- gebiedscriteria;
- objectcriteria.

De algemene criteria en de objectcriteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, de gebiedscriteria zullen van gemeente tot gemeente verschillen, en zullen gekoppeld zijn aan specifieke gebieden binnen de gemeente.

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebeoordeling wordt aangegeven welke gebiedsgebonden kenmerken zodanig waardevol zijn dat ze dienen te worden gerespecteerd of beschermd. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het betreffende gebied, de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en het ambitieniveau, kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), een normaal (niveau 2), een laag (niveau 3) welstandsniveau worden vastgesteld of kan het gebied als welstandsvrij worden aangemerkt (niveau 4). Hoe hoger het niveau hoe strenger de beoordelingsaspecten.



Uitsnede van de Welstandskaart voor de kern Kruisland. Binnen de rode contour is voorliggend plangebied gesitueerd.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is gelegen binnen de aanduiding niveau 2 van het welstandsbeleid van de gemeente Steenberg. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Hierbij wordt streng gekeken naar hoofdaspecten en kritisch naar deelaspecten. Detailspecten worden licht beoordeeld.

Reeds heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Steenberg en een pre-advies uitgebracht ten behoeve van het bouwplan behorend bij het planvoornemen. In haar vergadering van 4 mei 2016 heeft zij het plan beoordeeld. In de hoofdopzet wordt het plan voorstelbaar geacht. Onvoldoende afgestemd is de woningentree van de middelste woning. Aandacht wordt gevraagd voor de toe te passen erfafscheidingen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal het bouwplan opnieuw getoetst worden aan het welstandsbeleid van de gemeente Steenberg en.

Conclusie

Ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opnieuw het bouwplan behorend bij het planvoornemen te toetsen aan de aspecten van welstand.

3.5.4 *Duurzaamheidsnota 2012-2020, 2012*

Toetsingskader

De gemeente Steenberg en maakt zich sterk voor duurzaamheid. Dit betekent dat structureel en op een integrale manier gewerkt wordt aan een leefbare samenleving waarin mensen in hun basisbehoeften kunnen voorzien, zonder dat de basisbehoeften van toekomstige generaties in hun gedrang komen.

De gemeenteraad van de gemeente Steenberg en heeft op 31 mei 2012 de duurzaamheidsnota vastgesteld. In de duurzaamheidsnota is naast de visie 'waarom wil de gemeente werken aan duurzaamheid?' en de strategie 'hoe gaat de gemeente Steenberg en de duurzaamheidsambities realiseren?', een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen 'wat gaan we doen?' opgenomen.

Ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe (bouw)plannen wordt in de duurzaamheidsnota gesteld dat bij het voorbereiden en invullen van ruimtelijke plannen de gemeente een belangrijke rol speelt. Zij bepaalt voor een belangrijk deel de kaders (bv. via de structuurvisie en de sectorale beleidsplannen) en is daarnaast verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. In beide gevallen is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt.

Bij het toetsen van bouwplannen hanteert de gemeente de normen uit het landelijke Bouwbesluit, die overigens ten aanzien van energieprestatie steeds verder worden aangescherpt. In onder andere bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken dient een duurzaamheidsparagraaf opgenomen te worden. Tevens worden er werkafspraken gemaakt die zich richten op het meenemen van duurzaamheidsaspecten ('people, planet, profit') in het totale planvormingsproces.

Beoordeling

Ten tijde van de uitwerking van onderhavig plan ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden bovengenoemde uitgangspunten afgewogen en meegenomen. Ten aanzien van het gebruik bouwmaterialen kan al wel gesteld worden dat de isolatie ter plaatse van het bestaande pand verbeterd wordt en

daarnaast gebruik wordt gemaakt van HR++ glas, waardoor het bestaande pand een beter energielabel verkrijgt.

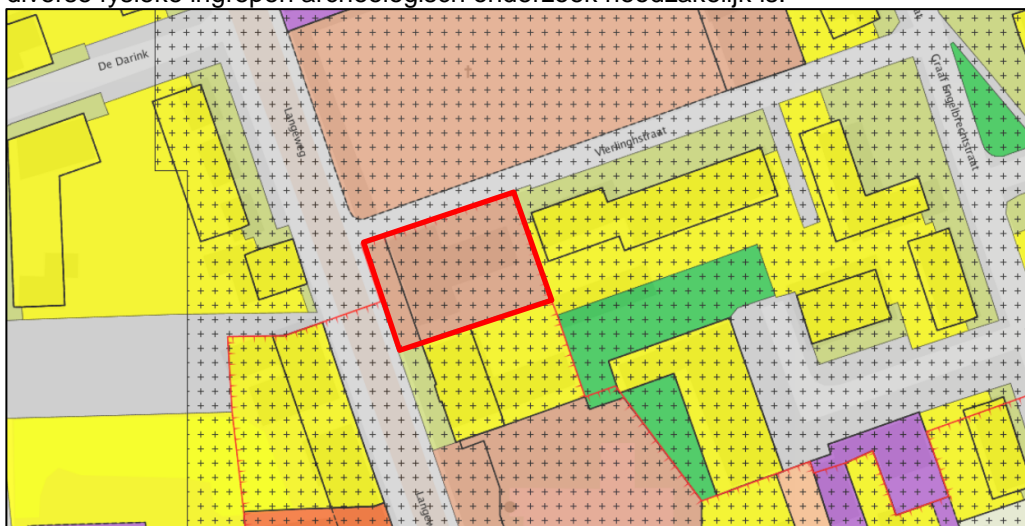
Conclusie

Het planvoornemen draagt bij aan een duurzame herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw en bijbehorend perceel.

3.5.5 Bestemmingsplan “Kom Kruisland 2013”

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kom Kruisland 2013”, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013. Op het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Ter plaatse geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Het bouwvlak is gelegen op 5 meter vanaf de westelijke bestemmingsgrens. Op het plangebied is bovendien de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ gelegen, waardoor voor diverse fysieke ingrepen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan “Kom Kruisland 2013”. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Beoordeling

De voorgenomen verbouw van het bestaande pand tot woningen is niet mogelijk binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’, evenals het realiseren van een vrijstaande woning in het oosten van het plangebied. Het gewenste gebruik van de gronden en bijhorende bouw mogelijkheden is dus niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Teneinde het planvoornemen mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

4 PLANOLOGISCHE RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Met betrekking tot een bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaterieel getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (mei 2016). De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in bijlage 1 van deze toelichting. Doel van het onderzoek is vast te stellen of in het plangebied een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is die mogelijk kan leiden tot milieuhygiënische belemmeringen voor het planvoornemen. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat het plangebied onderzocht dient te worden volgens de strategie “onverdacht” (ONV).

De bodem bestaat plaatselijk uit matig tot sterk siltig, zeer fijn zand. De ondergrond is plaatselijk sterk veenhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen waargenomen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “onverdacht” kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen van de bovengrond, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw in het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021. Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn

onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater. Voor het beheer van het oppervlaktewater is in onderhavig plangebied het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

Beoordeling

Het huidige watersysteem en riolering

Voorliggend bestemmingsplan voor de bouw van vier woningen ligt in de kern Kruisland in de gemeente Steenberg en binnen het bemalingsgebied centrum dat is voorzien van een gemengd rioolstelsel. In de huidige situatie wordt het afvalwater van de voormalige ouderensoos aan de Langeweg 4K geloosd op de riolering in de Langeweg. Er zijn geen problemen met het grondwater.

Het overtollige water wordt via de overstort met een bergbezinkleiding in de Brugweg geloosd op de noordelijk langs deze weg gesloten sloot. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de watertoetscriteria of de beoogde wijziging van de voormalige ouderensoos naar een woonbestemming strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige aanpassingen. In de volgende tabel zijn deze aspecten weergegeven en uitgewerkt.

Thema	Uitwerking
Veiligheid / waterkering	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
Wateroverlast (<i>vanuit oppervlaktewater</i>)	De oppervlakte van het totale perceel, dat in de bestaande situatie grotendeels voorzien is van verhard oppervlak (daken + terreinverhardingen), bedraagt circa 995 m ² . Door aanpassing van bestaande bebouwing en de bouw van 1 nieuwe woning worden er 4 woningen met bijbehorende tuinen op het perceel gerealiseerd. Voorliggend planvoornemen vindt bovendien plaats op het perceel met een totale oppervlakte van circa 995 m ² . Conform de Keur en de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van waterschap Brabantse Delta wordt geen retentie geëist, omdat een eventuele toename aan verharding altijd minder dan 2.000 m ² zal bedragen.
Riolering / RWZI	In de omgeving ligt een gemengd rioolstelsel. Zowel het (huishoudelijk) afvalwater als het hemelwater van de daken en de terreinverhardingen worden naar dit rioolstelsel afgevoerd. Vervolgens wordt het water afgevoerd naar de zuivering van waterschap Brabantse Delta te Bath. De rioleringsafvoer vanaf de woningen (het plangebied) zal zodanig worden aangelegd dat een toekomstige aansluiting op een eventueel aan te leggen gescheiden rioolstelsel zonder meer mogelijk is. Een gescheiden rioolstelsel wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (HWA) van elkaar gescheiden worden. Een eventuele toename van waterafvoer ten gevolge van de wijziging van een maatschappelijke voorziening naar vier woningen is te verwaarlozen.
Watervoorziening-/aan- en afvoer	Niet van toepassing. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig.
Volksgesondheid (<i>water gerelateerd</i>)	Niet van toepassing.
Bodemdaling	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Niet van toepassing.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Om verontreiniging van het oppervlaktewater zoveel als mogelijk te voorkomen dienen duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen te worden toegepast.
Grondwaterkwaliteit	Niet van toepassing.
Verdroging	Niet van toepassing. Het plangebied is niet gelegen binnen beschermd gebied, conform de Keur Waterschap Brabantse Delta.
Natte natuur	Niet van toepassing. Geen oppervlaktewaterlichamen met natuurfuncties in of in de omgeving van het plangebied.
Onderhoudsmogelijkheden waterlopen	Niet van toepassing. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie

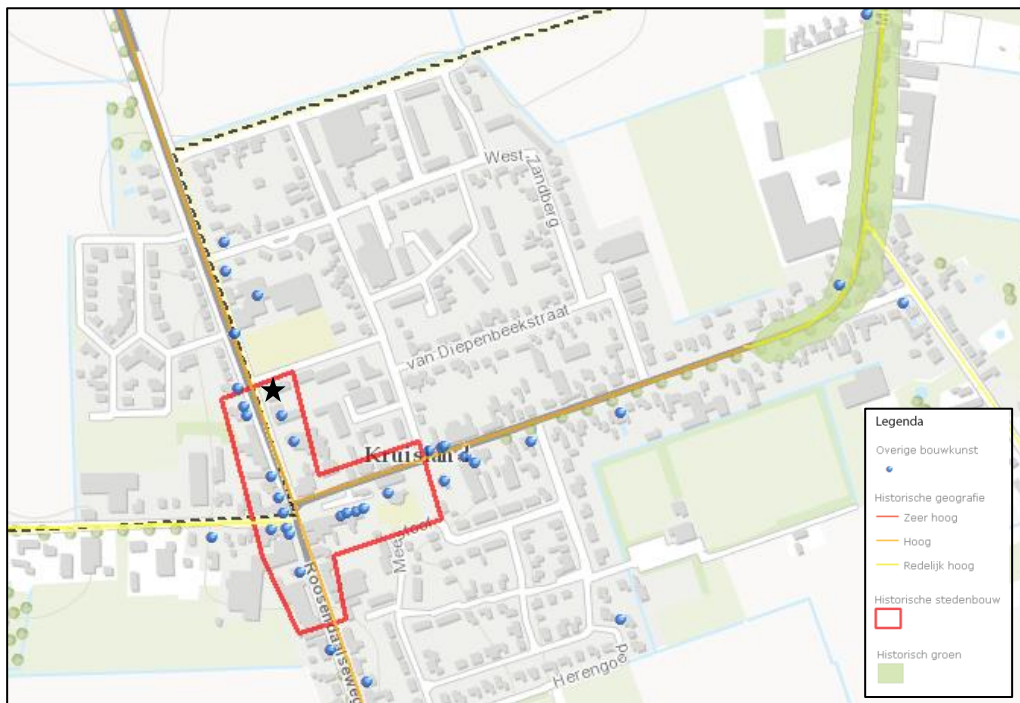
Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 5). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan 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. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke initiatieven te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Ter plaatse van de zwarte ster is het plangebied gelegen. Bron: brabant.nl, 2016.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant gelegen in een regio met een provinciaal cultuurhistorisch belang, namelijk de 'West-Brabantse Venen'. De winning en het transport van turf heeft het landschap hier eeuwenlang beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turfvaarten en de turfhoofden, die op diverse plaatsen nog herkenbaar aanwezig zijn in het landschap. De cultuurhistorische waarden van de West-Brabantse Venen dienen in samenhang verder ontwikkeld te worden en daarnaast beschermd en toeristisch recreatief ontsloten te worden. Daarnaast wordt gestreefd naar het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief van het archeologisch landschap. Met voorliggende ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden, voortkomend uit de ligging van het plangebied in de West-Brabantse Venen, niet geschaad. Het planvoornemen bevindt zich binnen de stedelijke structuur van de kern Kruisland. In het plangebied zijn dan ook geen cultuurhistorische waarde aanwezig die bijdragen aan het instandhouden en beschermen van de 'West-Brabantse Venen'.

Voorliggend plangebied is daarnaast gelegen binnen de aanduiding 'historische stedenbouw' die de oude dorpskern van de kern Kruisland omvat. Het betreft hier de oorspronkelijke nederzetting die volgens de principes van het Flakkeese type in 1487 werd opgetrokken. De kern bestaat uit twee belangrijke assen, namelijk de noord-zuid gerichte Roosendaalseweg/Langeweg en loodrecht hierop de Markt/Molenstraat. De maat en de schaal van de kern zijn grotendeels gehandhaafd gebleven en bestaan uit één en tweelaags woningen evenwijdig aan de straat.

Het gebouw naast voorliggend planvoornemen, gesitueerd aan de Langeweg 4, is aangeduid op de kaart 'Overige cultuurhistorische informatie, Cultuurhistorische Waardenkaart 2006' van de provincie Noord-Brabant. De beschrijving luidt dat het klooster een cultuurhistorisch belang heeft, in samenhang met het schoolgebouw dat in voorliggend planvoornemen wordt herontwikkeld. Geconcludeerd kan worden dat het klooster inclusief bijbehorend schoolgebouw kan worden gezien als een cultuurhistorisch ensemble gesitueerd aan de doorgaande route door Kruisland. Met het planvoornemen wordt het voormalige schoolgebouw grotendeels behouden en herontwikkeld, waardoor het cultuurhistorisch ensemble in stand blijft gehouden. De sloop van de achterzijde van het gebouw doet geen afbreuk aan het behoud van het cultuurhistorisch ensemble, omdat dit gedeelte niet is gelegen aan de Langeweg. Door herontwikkeling van het pand blijft het cultuurhistorisch ensemble in stand en behoudt de kern tevens de cultuurhistorische waarde die aanwezig is binnen de oude dorpskern.

Conclusie

De herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw draagt bij aan het in stand houden van het cultuurhistorisch ensemble dat het pand vormt in samenhang met het naastgelegen klooster. Het cultuurhistorisch belang dat beschreven wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt middels voorliggende ontwikkeling behouden.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente

In het vigerende bestemmingsplan "Kom Kruisland 2013" is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegen. Deze dubbelbestemming voorziet in de bescherming en de veiligstelling van mogelijke archeologische waarden. Ten aanzien van diverse bouwactiviteiten dient vooraleer deze activiteiten plaats mogen vinden een archeologisch rapport overlegd te worden. Dit is echter niet van toepassing wanneer het een project betreft dat als vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing omschreven kan worden, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid. Daarnaast is binnen de dubbelbestemming de regel opgenomen dat als een bouwwerk een oppervlakte heeft tot ten hoogste 100 m² of een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, geen noodzaak bestaat tot het doen van archeologisch onderzoek.

Beoordeling

Het planvoornemen voorziet allereerst in drie woningen binnen het bestaande pand. Hier vinden geen graafwerkzaamheden plaats en wordt gebruik gemaakt van de bestaande fundering. Ten aanzien van de ontwikkeling van de vrijstaande woning is sprake van een bouwwerk met een oppervlakte van circa 85 m², waar reeds al bebouwing gesitueerd is en dus kan worden gesteld dat er verandering plaatsvindt van de bestaande bebouwing, zoals eveneens opgenomen in de regels. Ten aanzien van voorliggende ontwikkeling is om deze redenen dan ook geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Natuur

Toetsingskader

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2015 in het kader van het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS). Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermd Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aangewezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Tevens heeft reeds een partiële herziening van het programma plaatsgevonden, welke in werking is getreden op 15 december 2015. Het PAS betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Brabantse Wal, welke is gelegen op een afstand van circa 9,1 km. Het dichtstbijzijnde Beschermd Natuurmonument betreft Groote Gat op een afstand van circa 22,7 km. Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is sprake van de ontwikkeling van vier woningen op een binnenstedelijke locatie in Kruisland. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Natuurbeschermingswet 1998.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de

grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de kern van Kruisland. Door Ecologisch Adviesbureau Cools is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (mei 2016). De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in bijlage 2 van deze toelichting.

Wat betreft de algemene soorten komt zeer waarschijnlijk alleen de huisspitsmuis voor. In de omgeving van het plangebied is hiervoor voldoende geschikt leefgebied aanwezig. Op lokaal niveau zal er door de geplande activiteiten dan ook geen negatieve invloed ontstaan op de gunstige staat van instandhouding van de huisspitsmuis. Tijdens het onderzoek zijn geen vleermuizen danwel sporen van vleermuizen aangetroffen in of aan het voormalig schoolgebouw. Nesten of sporen van gebouwbewonende vogelsoorten, zoals de huismus of gierzwaluw zijn niet waargenomen. De eventuele aanwezigheid van een of meerdere broedpaartjes gierzwaluw aan of binnen het schoolgebouw kan echter niet geheel worden uitgesloten.

In de periode mei tot en met augustus 2016 heeft Ecologisch Adviesbureau Cools een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van nesten van gierzwaluwen aan de Langeweg 4k te Kruisland. Het rapport van dit onderzoek is terug te vinden in bijlage 3 van deze toelichting. In het kader van dit uitgebreide onderzoek is het plangebied driemaal bezocht, te weten op 9 juni 2016, 27 juni 2016 en 21 juli 2016. Tijdens geen van de bovengenoemde data dat het plangebied is onderzocht zijn er in- of uitvliegende gierzwaluwen vastgesteld. Ook zijn er geen vanuit het voormalige schoolgebouw roepende gierzwaluwen gehoord, en ook zijn er geen uitwerpselen van gierzwaluwen vastgesteld. Op grond van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat er in 2016 geen gierzwaluwen hebben gebroed in of aan

het voormalige schoolgebouw, en dat er geen sprake is geweest van de aanwezigheid van territoriale gierzwaluwen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Aangezien het plangebied is gelegen binnen een 30 km/u-zone hebben de Langeweg en de Vierlinghstraat geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is het echter wel noodzakelijk een akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat ten gevolge van deze wegen uit te voeren. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Econsultancy (april 2016) en is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

De geluidbelastingen ten gevolge van de Langeweg zijn lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De geluidbelastingen ten gevolge van de Vierlinghstraat zijn, met uitzondering van de woning die gerealiseerd gaat worden in de noordgevel van het bestaande pand, ook lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. De geluidbelastingen op de noordgevel bedragen 53 en 51 dB voor respectievelijk de begane grond en de eerste verdieping.

De maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 63 dB voor de in dit onderzoek meegenomen gezoneerde wegen wordt niet overschreden. Aangezien voor het plan enkel sprake is van 30 km/u wegen zonder zone, is het aanvragen van een hogere waarde voor het plan niet mogelijk. Wel is een afweging van geluidreducerende maatregelen noodzakelijk voor de woning die wordt gerealiseerd in het noordelijke deel van het bestaande pand. Enkel voor deze woning wordt immers de geluidsbelasting overschreden.

In het Bouwbesluit 2012 wordt vermeld dat er voor verbouw, waar in voorliggend geval sprake van is, andere eisen gelden dan bij nieuwbouw. Conform het Bouwbesluit 2012, artikel 3.5 geldt bij herbestemming van het pand voor de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie het 'rechtens verkregen niveau'. Het 'rechtens verkregen niveau' is het niveau dat het gevolg is van toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk. Het rechtens verkregen niveau is dus het actuele kwaliteitsniveau van een bouwdeel voor zover dat legaal is verkregen en ligt tussen bestaande bouw en nieuwbouw.

Hetgeen de initiatiefnemer mogelijk wil maken in het bestaande pand, de realisatie van de woningen, voorziet een hoger niveau dan in de actuele situatie het geval is, bijvoorbeeld door betere isolatie en het gebruik van nieuwe beglazing. De wijzigingen die aan de gevel doorgevoerd worden mogen in ieder geval niet leiden tot een lager niveau dan het actuele niveau van de binnenwering van de gevels. Ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen dienen de bouwplannen beoordeeld te worden op het verhogen of in stand houden van het actuele niveau. Nader onderzoek wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai is geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Voor onderhavige locatie is geïnventariseerd welke bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied voor overlast kunnen zorgen of dat onderhavige ontwikkeling anderzijds kan leiden tot het beperken van deze bedrijven of inrichtingen. De VNG-brochure omschrijft twee omgevingstypen; het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied én het omgevingstype gemengd gebied. Hier is sprake van een matige tot sterke functiemenging of een ligging nabij drukke wegen. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Aangezien in de directe omgeving van het plangebied diverse woonbestemmingen, maar ook maatschappelijke, horeca- en bedrijfsbestemmingen zijn gelegen kan gesproken worden over een plangebied dat is gelegen in een gemengd gebied. De richtafstanden uit de VNG-brochure kunnen hierdoor, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, met één afstandsstap worden verlaagd.

Beschouwd is welke milieuhinderlijke activiteiten, zoals genoemd in de VNG-brochure, in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Navolgend schema geeft deze milieuhinderlijke activiteiten weer.

Bedrijf – Instelling (benaming cf. VNG-publicatie)	Richtafstand VNG-brochure	Werkelijke afstand
Timmerwerkplaats, <i>Langeweg 6</i>	50 meter	ca. 50 meter
Begraafplaats, <i>Langeweg ong.</i>	0 meter	ca. 6 meter
Kerk, <i>Langeweg 2</i>	10 meter	ca. 25 meter
Autohandel- en garagebedrijf, <i>Brugweg 9/11</i>	10 meter	ca. 70 meter
Horeca (eetcafé), <i>Langeweg 13/15</i>	0 meter	ca. 35 meter

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de aanwezige bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied alle richtafstanden uit de VNG-brochure gehaald kunnen worden met als uitgangspunt dat ter plaatse sprake is van een gemengd gebied. Hinder vanuit deze bedrijvigheid op het planvoornemen of beperkingen die ontstaan voor bedrijven door het toevoegen van een nieuwe milieugevoelige functie ter plaatse van het plangebied is niet aan de orde.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Externe veiligheid

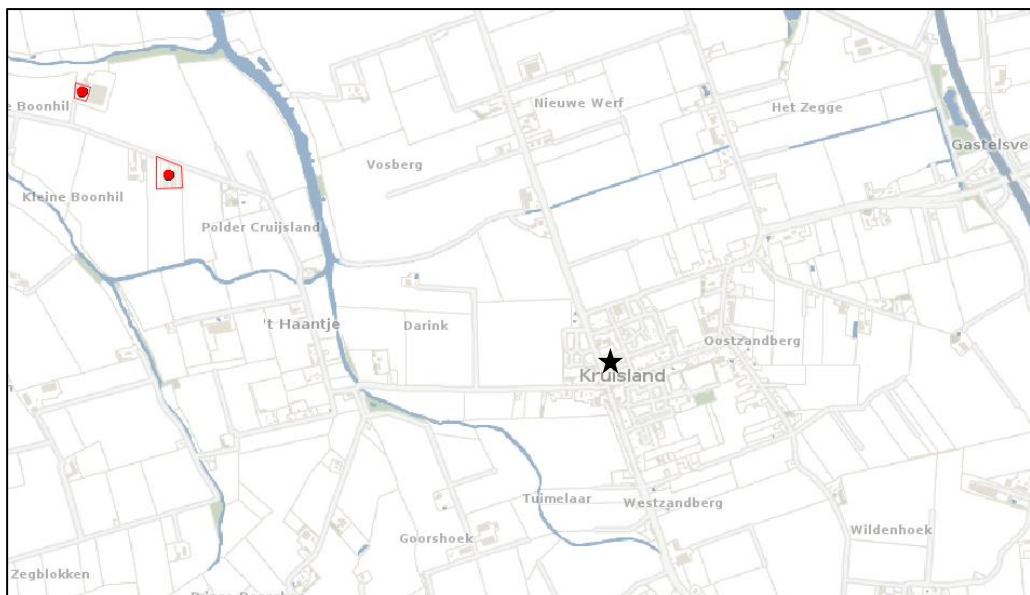
4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De risicokaart toont in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het planvoornemen.



*Uitsnede van de risicokaart. Met de zwarte ster is de ligging van het plangebied aangeduid.
Bron: nederland.risicokaart.nl, 2016.*

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De Rijks-, vaar- en spoorwegen zijn beoordeeld. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante transportassen gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient de gemeente een ruimtelijke reservering op te nemen in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De ruimtelijke reserveringen ten behoeve van de buisleidingen dienen binnen 5 jaar opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante buisleidingen gelegen.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door het aspect buisleidingen en externe veiligheid.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van vier woningen bij een bestaande ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1.500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.13 Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

In het plangebied worden vier woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft geen activiteit die voortkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-procedure noodzakelijk als de activiteit een oppervlakte heeft van 100 hectare of meer, de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied betreft of een bedrijfsvloeroppervlakte heeft van 200.000 m² of meer. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op Natura-2000 gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. en de Natuurbeschermingswet 1998 of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling, die neerkomt op hetgeen getoetst is in deze toelichting, volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het bestemmingsplan “Kom Kruisland 2013”.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Bestemmingsplanregels

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bestemming 'Tuin'

De voortuinen van de woningen zijn gelegen binnen de bestemming 'Tuin'. Hier zijn de bouw mogelijkheden beperkt tot alleen bouwwerken geen gebouw zijnde (erfafscheidingen). Ook zijn erkers mogelijk.

Bestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming zijn aaneengesloten en vrijstaande woningen mogelijk. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouw- en goothoogte zijn aangegeven op de verbeelding. Voor de nieuw te bouwen woningen is op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal woningen' opgenomen, waarbij het getal aangeeft hoeveel woningen er gerealiseerd mogen worden in het bestaande pand en op de achterzijde van het perceel.

Naast de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Daarbij wordt

bijvoorbeeld als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven.

Waarde – Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen, om de mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden te beschermen.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene bouwregels

In deze regel is opgenomen dat bestaande afmetingen, afstanden of percentages die bestonden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, eveneens toegestaan zijn.

Algemene gebruiksregels

In deze bepalingen wordt ongewenst gebruik van gronden (bijvoorbeeld als stortplaats of voor stalling of prostitutie c.q. een seksinrichting) specifiek uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid via omgevingsvergunning een afwijking van de in het plan genoemde maten of aanduidingen toe te staan.

Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet ten eerste in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening enkele zaken te wijzigen. Het betreft geringe veranderingen van bestemmingsgrenzen, zolang de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Overige regels

Binnen de overige regels is de waarborg opgenomen voor voldoende parkeergelegenheid.

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast

zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Langeweg 4K".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De gronden van het plangebied zijn door de gemeente verkocht overeenkomstig de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling. Kostenverhaal is door de verkoop gedekt. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. Het plan is financieel uitvoerbaar.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Provincie Noord-Brabant

De gemeente kan met behulp van een formulier een ruimtelijk plan elektronisch toezenden aan de provincie Noord-Brabant. Met dat formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. De gemeente ontvangt vervolgens via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening, is het bestemmingsplan op 6 juli 2016 door middel van het formulier elektronisch aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft hierop gereageerd dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk overleg kan als afgerond worden beschouwd.

7.1.2 Waterschap Brabantse Delta

Op 6 juli 2016 is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan het waterschap met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 14 juli 2016 heeft het waterschap gereageerd en een positief wateradvies afgegeven. Het complete wateradvies is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

7.2 Inloopavond

Op 30 mei 2016 is er voor omwonenden een inloopavond gehouden over het plan ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige ouderensoos op de hoek Langeweg/Vierlinghstraat in Kruisland. Omwonenden zijn over de plannen geïnformeerd en konden op informele wijze een reactie indienen. In totaal zijn drie reacties ontvangen. Deze reacties zijn beantwoord door de gemeente en de Nota reacties inloopavond is opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 juli tot en met 7 september 2016 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft een ambtshalve wijziging plaatsgevonden op basis van de resultaten van het nader ecologisch onderzoek naar gierzwaluwen. Het bestemmingsplan is d.d. 24 november 2016 vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2. Quicksan flora en fauna

Bijlage 3. Onderzoek naar nesten
van gierzwaluwen

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek
wegverkeerslawaaï

Bijlage 5. Nota reacties
inloopavond

Bijlage 6. Wateradvies

