

**Bestemmingsplan
Blauwe Sluis
te Steenberg**

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan Blauwe Sluis te Steenberg

Opdrachtgever : Cruislandse Kreken BV
Koeveringsedijk 12a
4651 PK STEENBERGEN

Projectnummer : 20120369

Status rapport / versie nr. : Definitief 01

Datum : 10 juli 2015

Opgesteld door : ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : ing. M. Kooijman

Voor akkoord : ing. M. van Strien

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	10-07-2015	Ontwerp bestemmingsplan	MS	MK

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Ligging van het plangebied	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Inhoud van de toelichting	5
2	BELEID	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1.1	Infrastructuur en Ruimte	6
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	8
2.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014	8
2.2.2	Verordening ruimte 2014	10
2.3	Gemeentelijk beleid	22
2.3.1	Economisch beleidsplan Steenbergen 2009-2020	22
2.3.2	Visie Cruislandse Kreken	24
2.3.3	Visie Landrecreatie Steenbergen	24
2.3.4	Visie Waterpoort Steenbergen	26
3	BESTAANDE SITUATIE	28
3.1	Algemeen	28
3.2	Functionele structuur	28
3.3	Ruimtelijke structuur	29
3.3.1	Westelijke deelgebied	29
3.3.2	Oostelijk deelgebied	29
3.4	Ontsluiting en parkeren	30
4	MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK	31
4.1	Relatie met de Wet geluidhinder	31
4.2	Luchtkwaliteit	32
4.3	Bodem- en grondwateronderzoek	32
4.4	Waterparagraaf	34
4.5	Flora en fauna	37
4.6	Archeologie	39
4.7	Bedrijfszoneringen, geur en externe veiligheid	40
4.8	Kabels en leidingen	47
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5	PLANBESCHRIJVING	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Bebouwing	49
5.3	Groen en natuurcompensatie	50

5.4	Ontsluiting en parkeren	52
5.5	Ruimtelijke kwaliteitswinst	52
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	53
7	HET JURIDISCH PLAN	54
8	PROCEDURE	57
8.1	Overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro	57
8.2	Vaststellingsprocedure	57

BIJLAGEN

- 1 Verslag overleg Provincie Noord-Brabant met betrekking tot voorwaarden Verordening Ruimte 2012.

SEPARATE BIJLAGEN

- 1 Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï Kruislandsedijk 30a te Steenbergen, AGEL adviseurs, d.d. 8 juli 2014, kenmerk 20120369 D01;
- 2 Verkennend bodem- en nader asbest in grond onderzoek Kruislandsedijk 30a te Steenbergen, AGEL adviseurs, d.d. 24 maart 2014, kenmerk 20120369 D01;
- 3 Waterparagraaf Kruislandsedijk 30a te Steenbergen, AGEL adviseurs, d.d. 10 juli 2015, kenmerk 20120369 D01;
- 4 Quicksan Flora- en faunawet Kruislandsedijk 30a te Steenbergen', AGEL adviseurs, d.d. 18 maart 2013, kenmerk 20120369 D01;
- 5 Archeologisch bureauonderzoek Kruislandsedijk 30a, Steenbergen Gemeente Steenbergen, IDDS Archeologie, d.d. 19 februari 2013, kenmerk 1.2;
- 6 Compensatieplan EHS Kruislandsedijk 30a te Steenbergen, AGEL adviseurs, d.d. 17 juni 2014, kenmerk 20120369 C01.

1 INLEIDING

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een zestal recreatiewoningen, de realisatie van nieuwe natuur en de handhaving van de reeds bestaande bedrijfswoning, ter hoogte van het huidige (gekoppelde) bedrijfsperceel aan de Kruislandsedijk 28 en 30a te Steenbergen.

Deze ontwikkeling is op basis van het geldend bestemmingsplan echter niet mogelijk. Om de voorgestelde ontwikkeling toch mogelijk te maken heeft de gemeente Steenbergen besloten medewerking te verlenen aan het voorliggend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook in een adequate en flexibele planologische regeling.

Binnen het voorliggend plangebied zal de bestaande bedrijfsbebouwing ter hoogte van de Kruislandsedijk 30a worden geamoveerd en plaats maken voor de ontwikkeling van zes recreatiewoningen. De ontwikkeling van deze recreatiewoningen vindt voor een klein deel plaats binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ter compensatie van deze 'aantasting' van de EHS wordt binnen het voorliggend plan eveneens voorzien in de ontwikkeling van nieuwe natuur binnen de EHS.

De reeds aanwezige bedrijfswoning aan de Kruislandsedijk 28 blijft gehandhaafd als bedrijfswoning bij de nieuwe recreatiewoningen. Omdat voor het perceel aan de Kruislandsedijk 28 geen wijzigingen in de gebruiksmogelijkheden optreden en de status van de bedrijfswoning ongewijzigd blijft, wordt bij de beoordeling van de voorliggende ontwikkeling enkel ingegaan op de feitelijke ruimtelijke ontwikkeling, zijnde de ontwikkeling van de recreatiewoningen en natuur.

1.1 Ligging van het plangebied

Het voorliggend plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Steenbergen aan de Kruislandsedijk 28 en 30a, ten oosten van de kern Steenbergen aan het openwater van 'De Baak'. De onderstaande afbeelding toont de ligging van de te onderscheiden deelgebieden.



Zoals reeds beschreven bestaat het plangebied uit twee deelgebieden welke binnen het geldende bestemmingsplan zijn aangeduid als zogenaamde 'gekoppelde bestemmingsvlakken'. Het westelijk plangebied betreft het perceel van de bestaande bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is gekoppeld aan het op het westelijk deelgebied aanwezige bedrijf (aardappelgroothandel). Tussen deze beide deelgebieden is een burgerwoning gelegen welke als zodanig is bestemd in het vigerende bestemmingsplan.

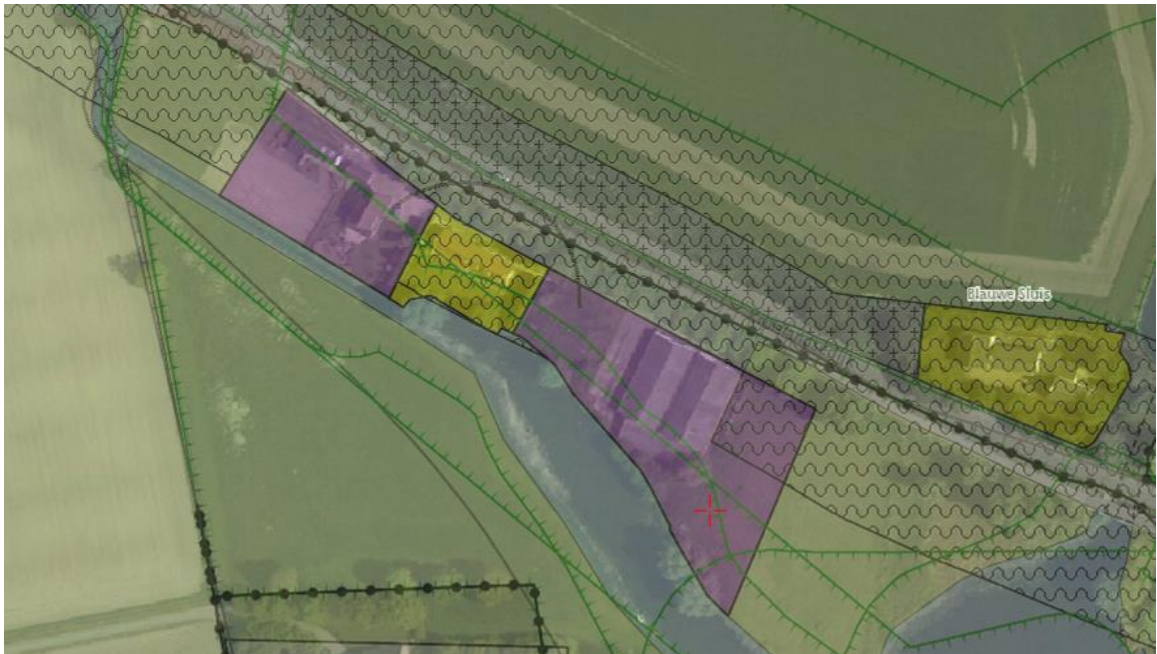
1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter hoogte van het voorliggend plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen'. Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Bedrijf-1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-aardappelgroothandel'.

Daarnaast gelden binnen het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen:

- milieuzone-attentiegebied EHS;
- milieuzone-zoekgebied ecologische verbindingszone;
- milieuzone-zoekgebied behoud en herstel watersystemen;
- overig-aardkundig waardevol gebied;
- milieuzone-reserveringsgebied waterberging;
- milieuzone-EHS.

De onderstaande afbeelding toont het betreffende plangebied.



Uit de afbeelding blijkt dat het plangebied bestaat uit een gekoppeld bouwblok en een deel van het ten oosten gelegen agrarisch perceel. Hierbij is op het westelijke perceel een bedrijfswoning en op het oostelijke perceel de bedrijfsbebouwing aanwezig is.

Zoals uit de functieaanduiding valt af te leiden, is de bedrijfsbebouwing bestemd voor het exploiteren van een aardappelgroothandel. Daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan gesteld dat per (functie-)aanduiding slechts één bedrijf is toegestaan.

Verder is in de regels vastgelegd dat per bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan waarbij de uitoefening van een beroep aan huis in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bijgebouwen is toegestaan.

Tenslotte is het tot het plangebied behorend agrarisch perceel bestand tot 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bodemexploitatie.

1.3 Inhoud van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het voor het bestemmingsplan relevante ruimtelijk planologisch beleidskader;
- In hoofdstuk 3 wordt de huidige stedenbouwkundige situatie nader toegelicht;
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieutechnische aspecten;
- In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.
- In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan;
- Hoofdstuk 7 geeft een nadere toelichting op het juridisch plan zoals deze in de regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen;
- Hoofdstuk 8 geeft een overzicht van de uitkomsten van het overleg met de diverse instanties en belanghebbenden.

2 BELEID

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Infrastructuur en Ruimte*

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Concreet zijn de uitgangspunten voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid en het beleid omtrent gebiedsontwikkeling van belang. Deze worden hierna aangehaald.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Gebiedsontwikkeling

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Het bouwen binnen het bestaande stedelijk gebied, waarbij mogelijkheden worden geboden voor het bouwen naar de vraag, past binnen het streven van het Rijk.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'.

De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

1. Er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Indien uit de beschrijving onder 1 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;
3. Indien uit de beschrijving onder 2 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.

Verantwoording:

- Ad 1) In het voorliggend geval wordt per saldo geen nieuwe stedelijke functie binnen de gemeente toegevoegd. Recreatiewoningen worden als zodanig immers niet aangemerkt door de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling'. De hier voorgestane ontwikkeling betreft een particuliere ontwikkeling op een hiertoe ruimtelijk geschikte locatie. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hiermee wordt eveneens voorzien in de vereiste regionale afstemming en behoefte.
- Ad 2) Het voorliggend plan voorziet in de herstructurering van een aardappelgroothandel in het buitengebied. Door het amoveren van de bestaande bedrijfsloods en de realisatie van zes recreatiewoningen wordt, met het oog op de (bedrijfs-)hinder en de inpasbaarheid, een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Door de sanering van de bedrijfsactiviteiten en de realisatie van het kleinschalige recreatiepark met nieuwe natuur wordt een impuls gegeven aan de landschappelijke en ecologische kwaliteit ter plaatse. De realisatie van de beoogde recreatieve functie, (recreatiewoningen) is bovendien uitsluitend mogelijk op een locatie, welke tegemoet komt aan de hiermee samenhangende ruimtelijke en functionele kwaliteiten (rust, natuur en water). In het voorliggend geval zijn de (potentiele) landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, alsmede de rustieke omgeving, de voornaamste kwaliteiten. Een dergelijke ontwikkeling is dan ook niet mogelijk binnen het bestaand stedelijk weefsel.
- Ad 3) Gezien de beperkte omvang van het recreatiepark (6 recreatiewoningen en één bedrijfswoning) wordt aan de bereikbaarheid met het openbaar vervoer geen eisen gesteld. Wel is het plangebied op adequate wijze ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer. Deze vormen van vervoer zijn met het oog op de recreatieve functie van grote waarde bij de ontwikkeling. Daarnaast is de gemeente voornemens verschillende langzaam verkeersroutes in het buitengebied te realiseren, welke aanhaken op De Blauwe Sluis, op zeer korte afstand van het plangebied. Tenslotte betreft de Kruislandsedijk een belangrijke verbindingsweg met de omliggende dorpen en biedt deze toegang tot het fijnmazige wegennet van het buitengebied, welke bij uitstek geschikt is voor recreatieve tochten.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de eisen, welke voortvloeien uit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014*

In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. In de partiële herziening 2014 is ook de recente besluitvorming op Rijksniveau betrokken en zijn diverse nieuwe provinciale besluitvormingsdocumenten verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structurenkaart van de Structuurvisie.

Daarnaast houdt de Structuurvisie RO rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de natuurvisie 'Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022'. De provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. De kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Dit is vertaald in de volgende provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogte bestrijding;
- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijk netwerk;
- Groene geleidingszones tussen steden;
- Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter-)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart bij de structuurvisie. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'kernegebied groenblauw'.



Gebieden aangeduid als 'Kerngebied groenblauw' bestaan uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. De EHS bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Brabant. Deze gebieden hebben de hoofdfunctie natuur. De gebieden binnen de EHS waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie krijgen bijzondere aandacht. Rondom deze natte natuur liggen hydrologische beschermingszones, de zogenaamde attentiegebieden EHS.

Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Wel worden bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern gerespecteerd.

Voor de ontwikkeling van functies binnen het "Kerngebied groenblauw" gelden in principe de EHS-spelregels, zoals die door het 'Rijk/Interprovinciaal Overleg' zijn afgesproken. In dit kader dient te worden opgemerkt dat in het voorliggend geval sprake is van een bestaande bedrijfsfunctie (aardappelgroothandel), welke gerespecteerd dient te worden.

Aangezien deze bedrijfsfunctie gerespecteerd wordt (aanduiding EHS is hier niet van toepassing) heeft de provincie aangegeven de herbestemming van het perceel tot 'Recreatie' als een positieve ontwikkeling wordt beschouwd. Deze functie is immers minder belastend voor de in de omgeving gelegen EHS.

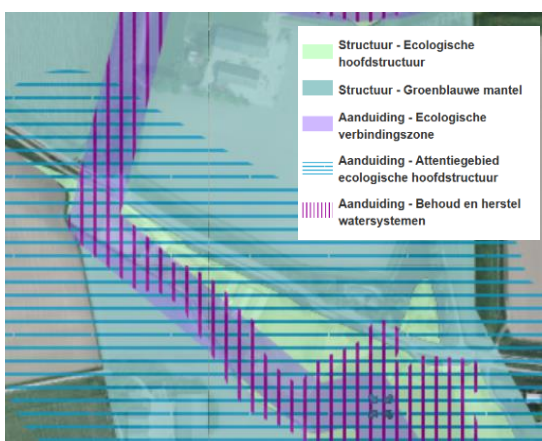
2.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen.

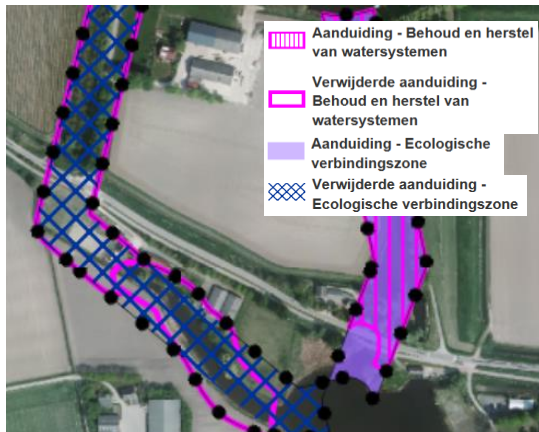
De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerder structuren heen liggen.

Na de vaststelling van deze Verordening zijn inmiddels verschillende kaartaanpassingen doorgevoerd. Twee van deze kaartaanpassingen hebben betrekking op het voorliggend plangebied. Het betreft de kaartaanpassingen 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 1' en de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 3'. De laatst genoemde kaartwijziging is nog niet in werking getreden en heeft recent (tot en met 05 juni 2015) ter inzage gelegen. Het voorliggend plan anticipeert evenwel op deze nieuwe beleidsvoornemens van de provincie.

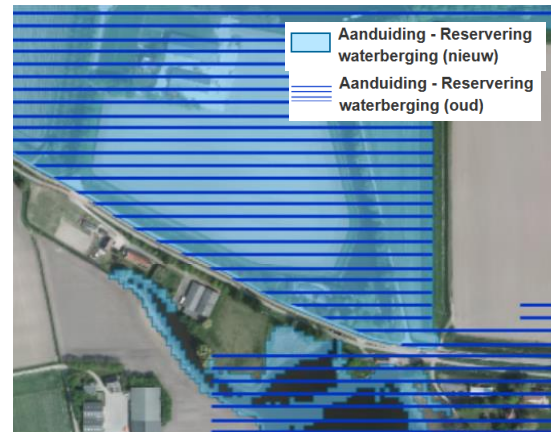
De onderstaande kaartafbeeldingen tonen de aanduidingen welke op basis van de Verordening ruimte 2014 aan het voorliggend plangebied zijn toegekend.



Daarnaast zijn op basis van de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 1' en de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 3' enkele wijzigingen doorgevoerd ter hoogte van het voorliggend plangebied. onderstaand zijn deze wijzigingen nader weergegeven.



Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 1



Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 3

Zoals uit de bovenstaande afbeelding blijkt vervalt op basis van kaartaanpassing 1 de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' alsmede de 'ecologische verbindingszone', welke op basis van de Verordening ruimte 2014 direct ten zuiden van het plangebied waren gelegen.

Op basis van kaartaanpassing 3 wordt bovendien de aanduiding 'reservering waterberging' herzien en langs een deel van de oevers van het plangebied gesitueerd.

Resumerend gelden op basis van het provinciaal beleid nu de volgende aanduidingen binnen het plangebied:

- Aardkundig waardevol gebied;
- Zoekgebied voor windturbines;
- Beperking veehouderijen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Attentiegebied ecologische hoofdstructuur;
- Reservering waterberging.

Met het nieuwe beleid van de Verordening ruimte 2014 zijn ook verschillende definities aangepast. Het begrip VAB-vestiging is in de regels vervangen door 'vestiging'. Het provinciaal beleid maakt onder voorwaarden 'niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen' buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk. Hierbij dient gebruik gemaakt te worden van bestaande bouw mogelijkheden (bouwvlakken). Enerzijds worden hiermee in onbruik geraakte opstallen aantrekkelijke vestigingslocaties, anderzijds wordt een verdere versterking van het buitengebied tegengegaan.

Zoekgebied voor Windturbines/Beperking veehouderij

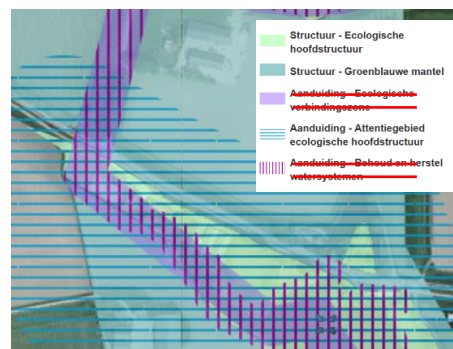
De hier genoemde aanduidingen 'Zoekgebied voor Windturbines' en 'Beperking veehouderij' zijn van geen betekenis ten aanzien van de hier beoogde ontwikkeling. Deze aanduidingen worden dan ook verder buiten beschouwing gelaten.



Ecologische hoofdstructuur

Ten aanzien van de aanduiding ecologische hoofdstructuur (EHS) heeft informeel overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 van het voorliggend bestemmingsplan.

Omdat in het voorliggend geval sprake is van de omzetting van een bestaande bedrijfsbestemming (vestingen) naar een recreatieve functie, wordt een dergelijke ontwikkeling door de Provincie als een positieve ontwikkeling gezien en valt deze binnen de kaders van de regeling conform artikel 5.1 van de Verordening ruimte.



De nieuwe recreatieve functie is immers vanuit haar functie en verschijningsvorm aanzienlijk minder belastend voor de omgeving (natuurwaarden). Bovendien sluit de recreatieve functie aan bij de doelstelling op regionaal en gemeentelijk niveau (zie ook paragraaf 2.3 van de voorliggende toelichting).

De provincie Noord-Brabant concludeert dat de voorgestelde ontwikkeling voor zover gelegen binnen de huidige bedrijfsbestemming als passend binnen de Verordening ruimte 2014 wordt beschouwd. Voor dit deel van het plangebied is derhalve geen herbegrenzing van de EHS noodzakelijk.

De ontwikkeling van de recreatiewoningen heeft voor een klein deel betrekking op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Voor de herbestemming van deze gronden is een wijziging van de EHS wel noodzakelijk.

De hier beoogde wijziging van de ecologische hoofdstructuur wordt mogelijk gemaakt op basis van de regeling voor kleinschalige ingrepen (artikel 5.5). ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling zijn de navolgende voorwaarden van toepassing.

5.5 Wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen

1. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek van de gemeente wijzigen ten behoeve van een individuele, kleinschalige ingreep.
2. Een verzoek om wijziging van de begrenzing, als bedoeld in het eerste lid, gaat vergezeld van een bestemmingsplan waaruit blijkt dat:
 - a. de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur in het desbetreffende gebied;
 - b. de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur als geheel;
 - c. de voorgestelde ingreep is onderbouwd met een afweging van alternatieven;
 - d. de voorgestelde ingreep vergezeld gaat van zodanige maatregelen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
 - e. de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen en de monitoring daarvan zijn verzekerd;
 - f. wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).
3. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid.
4. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Om het voorliggend initiatief mogelijk te maken dient te worden voldaan aan de geldende voorwaarden. Om in dit stadium de uitvoerbaarheid te kunnen beoordelen is het dus noodzakelijk het voorliggend initiatief aan de gestelde voorwaarden te toetsen.

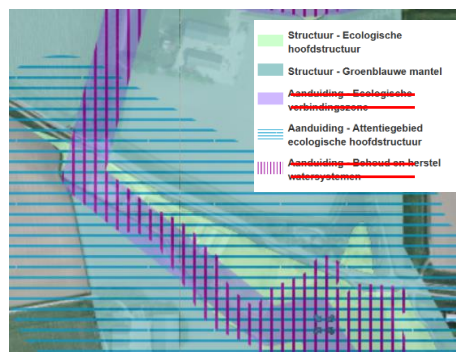
- ad. 1. Het voorliggende plan bevat een verzoek aan Gedeputeerde Staten voor de wijziging van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur ten behoeve van een individuele, kleinschalige ingreep.
- ad. 2a. Gezien het toekomstige gebruik als recreatiegebied en de hieraan verbonden inrichting leidt de voorgestelde ingreep tot een kwalitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het plangebied;
- ad. 2b. Aangetoond dient te worden dat de voorgestelde ingreep leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur. Aangezien het plangebied in de huidige situatie grotendeels is verhard en deels is bebouwd ten behoeve van een groothandel in aardappelen, zijn binnen het plangebied nauwelijks natuurlijke waarden aanwezig. Door de realisatie van het voorliggend initiatief zullen nieuwe natuurlijke waarden in het gebied worden ontwikkeld. Het plan zal, in vergelijking tot het bestaande gebruik, positieve gevolgen hebben voor ecologische waarden binnen het plangebied, en de EHS als geheel.

- ad. 2c. In het voorliggend geval moet worden geconcludeerd dat geen alternatieve locatie voor handen is. Het betreft hier immers een particulier initiatief. Daarnaast is het alternatief dat het huidige planologische gebruik van de gronden wordt voortgezet. Door het handhaven van de huidige bedrijfsbestemming zal de ontwikkeling van natuurlijke waarden binnen het plangebied niet realiseerbaar zijn. Daarnaast leidt deze bestaande bedrijfsactiviteit juist tot een aantasting van de EHS.
- ad. 2d. Om tegemoet te komen aan deze eisen ten aanzien van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing, is bij de totstandkoming van de plannen aangesloten bij de geldende eisen. In het voorliggend plan wordt de kwalitatieve of kwantitatieve versterking dan ook aangetoond. De hier gestelde eisen sluiten aan bij de visie van de initiatiefnemer, op de ontwikkeling van het plangebied.
- ad. 2e. Omdat de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen dienen te worden gemonitord zal hiertoe een planning worden opgesteld. De uitvoering van de planning en de monitoring worden verzekerd op basis van de anterieure overeenkomst bij het bestemmingsplan tussen de initiatiefnemer en de gemeente Steenbergen.
- ad. 2f. De wijze waarop het verlies van eventuele ecologische waarden wordt gecompenseerd wordt beschreven in het compensatieplan welke als bijlage 6 aan het voorliggend plan is toegevoegd. Een beschrijving van dit plan is opgenomen onder paragraaf 5.3 van de voorliggende toelichting.
- ad. 3. Nu het voorliggend plan voldoet aan de onder lid 2 gestelde eisen is artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing.
- ad. 4. Het voorliggend bestemmingsplan wordt conform de vereisten op basis van artikel 36.5 in procedure gebracht.

Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

De aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' heeft tot doel de bodem en het grondwatersysteem te beschermen. Om deze bescherming veilig te stellen worden enkele voorwaarden gesteld aan de regels van een nieuw bestemmingsplan.

De onder artikel 12, van de Verordening ruimte 2014, gestelde voorwaarden richten zich op de regulering van activiteiten en ingrepen welke gevolgen (kunnen) hebben voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater.



Bij de verdere (technische) uitwerking dienen deze regels in ogenschouw genomen te worden.

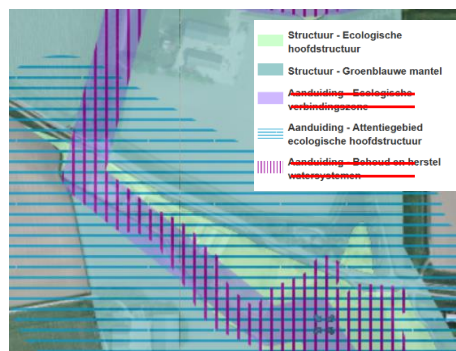
Hoewel deze aanduiding direct gevolgen heeft voor de toegestane activiteiten en ingrepen binnen het plangebied, staan de regels het voorliggend initiatief niet in de weg. Bij de nadere uitwerking van de ontwikkelingsplannen en het opstellen van het bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de hier geldende eisen. De geldende regels ten aanzien van de waterhuishouding zijn in het kader van de 'Waterparagraaf' (zie paragraaf 4.4) afgestemd met het waterschap Brabantse Delta.

Daarnaast voorziet het voorliggend bestemmingsplan in de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - attentiegebied EHS'. Deze aanduiding ziet toe op het de bescherming en instandhouding van de attentiegebieden van de EHS.

Groenblauwe mantel

In de groenblauwe structuur wordt een koppeling gelegd tussen het water- en natuursysteem van Brabant. Door meer samenhang tussen natuur en water worden het landschap en de recreatiemogelijkheden versterkt. Deze aanpak maakt het ook mogelijk de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter op te vangen.

De, in de Verordening opgenomen, ecologische hoofdstructuur (artikel 5) maakt deel uit van de kern van de groenblauwe structuur.



Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er binnen de groenblauwe structuur gebieden opgenomen als verbinding tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijk gebied; de groenblauwe mantel. Artikel 6 van de Verordening strekt ter bescherming van de groenblauwe mantel. Hierin is vastgelegd dat een bestemmingsplan, dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast geldt dat een bestemmingsplan regels stelt ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Verder dient de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard. Het voorliggend plan voorziet in de hier gestelde eisen.

Ten slotte stelt de Verordening ruimte 2014 dat een bestemmingsplan, dat is gelegen in de groenblauwe mantel, zoals met de hier beoogde provinciale wijzigingen van de EHS het geval zal zijn, kan voorzien in een (VAB-)vestiging of een uitbreiding van niet agrarische bedrijven en recreatiebedrijven.

Omdat het plangebied aangemerkt kan worden als (VAB-)vestiging kan (na de wijziging van de aanduiding EHS in de aanduiding 'Groenblauwe mantel') de ontwikkeling van recreatiewoningen mogelijk worden gemaakt. Navolgend wordt nader ingegaan op de aanvullende eisen conform artikel 6.10 en 6.11 van de Verordening ruimte 2014.

.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - d. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
 - a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
 - b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.
2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.
3. In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Verantwoording artikel 6.11

- ad. 1a. Het oppervlak van de hier voorgestane bebouwing heeft een oppervlak van circa 1.200 m², waarmee ruimschoots binnen het maximale oppervlak van 1,5 hectare wordt gebleven.
- ad. 1b. De hier beoogde recreatiewoningen worden complexmatig ontwikkeld en beheerd door Cruislandse Kreken B.V.. Voor zover particulier eigendom van de woningen mogelijk wordt gemaakt, wordt de onderlinge samenwerking door de rechthebbenden verzekerd in een Vereniging van Eigenaren.
- ad. 2. In het voorliggend geval is geen sprake van een bestaand recreatiebedrijf.
- ad. 3. In de voorliggende situatie is geen sprake van een bestaand grootschalig recreatief bedrijf. Ook worden binnen de plannen geen twee bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

Verantwoording artikel 6.10

- ad. 1a. Dit artikel is niet van toepassing bij recreatiebedrijven, zie artikel 6.11 lid 1a;
- ad. 1b. Het voorliggend plan voorziet in een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Door de realisatie van het voorliggend initiatief zullen nieuwe natuurlijke waarden in het gebied worden ontwikkeld. Het plan zal, in vergelijking tot het bestaande gebruik, positieve gevolgen hebben voor ecologische waarden en voorziet in de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- ad. 1c. Alle aanwezige bedrijfsgebouwen ten behoeve van de voormalige aardappelgroothandel worden gesloopt;
- ad. 1d. De hier voorgestane ontwikkeling voorziet in de herbestemming tot recreatie, binnen deze bestemming zijn geen bedrijven binnen de milieucategorie 3 of hoger toegestaan;
- ad. 1e. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- ad. 1f. De hier voorgestane ontwikkeling voorziet in de herbestemming tot recreatie, binnen deze bestemming zijn geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie toegestaan;
- ad. 1g. De hier voorgestane ontwikkeling voorziet in de herbestemming tot recreatie, binnen deze bestemming is geen zelfstandige detailhandelsvoorziening toegestaan;

- ad. 1h. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een concreet project waarbinnen de uitbreiding van het vastgestelde aantal recreatiewoningen op geen enkele manier wordt mogelijk gemaakt;
- ad. 1i. De voorliggende ontwikkeling betreft een 'kleinschalige' recreatieve voorziening. De som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen blijft dan ook ver beneden de 150.000 per jaar;
- ad. 2. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een beperkte uitbreiding van de recreatieve functie waarvoor natuurcompensatie plaatsvindt. E.e.a. is nader toegelicht in paragraaf 5.3 van de voorliggende toelichting;
- ad. 2a. De beoogde uitbreiding is noodzakelijk voor de realisatie van het gewenste aantal recreatiewoningen en de hierbij vereiste landschappelijke inpassing. Deze uitbreiding ziet echter enkel toe op het bestemmingsvlak. Het bebouwd oppervlak wordt ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden beperkt van 60% naar 25 %.
- ad. 2b. De vestiging van de hier beoogde recreatiewoningen op een bedrijventerrein ligt niet in de reden;
- ad. 2c. De hier beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de vereiste bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- ad. 2d. De beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in artikel 3.1 van de verordening. E.e.a. is onderstaand nader toegelicht.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Artikel 3.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (vervolg)

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is 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;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Verantwoording Artikel 3.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Om de haalbaarheid van het plan, ten aanzien van de gestelde regels, te beoordelen worden deze onderstaand puntsgewijs behandeld.

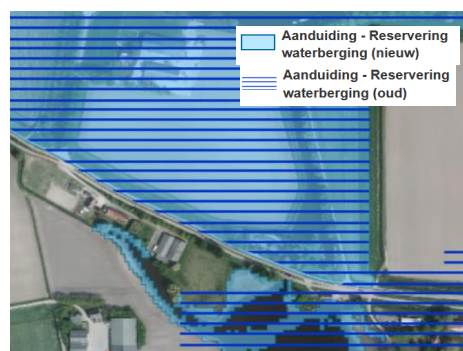
- Ad. 1a. Het voorliggend plan voorziet in de herbestemming een (VAB-)vestiging waarbij het maximale bebouwingspercentage wordt verkleind van 60% naar 25%. Daarnaast wordt met het voorliggend plan een ruimtelijke kwaliteitswinst gerealiseerd door het bedrijfsperceel te herbestemmen en de grote bedrijfshal te deconstrueren. Hiermee wordt niet alleen een ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt, maar wordt bovendien een (milieu-) hinderlijke (niet agrarische) bedrijfsactiviteit uit het buitengebied verwijderd. Er zal immers geen (zwaar) transport van en naar het bedrijfsperceel meer plaatsvinden. Daarnaast valt op te merken dat in plaats van de grote bedrijfshal, een open bebouwingsstructuur wordt gerealiseerd van een zestal recreatiewoningen. Bij de ontwikkeling van de woningen wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de landschappelijke kwaliteit en natuurontwikkeling van het plangebied. Ook hiermee wordt ruimtelijke kwaliteitswinst gerealiseerd.
- ad. 1b. Voor wat betreft het aspect zorgvuldig ruimtegebruik wordt gesteld dat gebruik wordt gemaakt van een bestaande bebouwde locatie.
- ad. 2a. Zoals aangegeven wordt binnen het voorliggend plan gebruikgemaakt van een bestaand bouwperceel.
- ad. 2b. Het voorliggend plan voorziet in de wijziging van het bestemmingsplan waarvoor natuurcompensatie plaats vindt. Het bestemmingsplan voorziet in een beperking van het maximale bebouwd oppervlak van 60% naar 25 %. Aldus is een financiële onderbouwing op dit punt niet noodzakelijk.

- ad. 2c. De hier voorgestane ontwikkeling van recreatiewoningen wordt niet aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling.
- ad. 2d. Het voorliggend plan voorziet in een regeling waarbij is bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
- ad. 3a. Het voorliggend bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. Dit blijkt onder meer uit de verrichtte onderzoeken, de wijze van bestemming en de hier voorgestane natuurcompensatie.
- ad. 3b. Zoals uit de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan blijkt, past de beoogde ontwikkeling in de omgeving. Hiertoe zijn de nodige onderzoeken en ruimtelijke toelichting opgesteld. Daarnaast wordt het bebouwd oppervlak teruggebracht van 60% naar 25%.
- ad. 3c. De bereikbaarheid van het plangebied is in overeenstemming met de functie als recreatiegebied. Deze functie vereist een lagere mate van bereikbaarheid en een hoge mate van rust. De functie is daarom passend binnen de aanwezige infrastructuur van de omgeving.
- ad. 4. Het voorliggend plan wordt gerealiseerd door middel van een (postzegel-) bestemmingsplan en vormt geen uitwerking van een vigerend bestemmingsplan.

Reserveringsgebied waterberging

De nevenstaande afbeelding toont dat het oostelijk en het zuidelijk deel van het plangebied is aangeduid als reserveringsgebied waterberging.

De regelgeving voor de regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. Hiertoe dienen nieuwe bestemmingsplannen regels te bevatten ten aanzien van de in dit artikel benoemde ingrepen en activiteiten.



Aardkundig waardevol gebied

Zoals de nevenstaande afbeelding toont is het voorliggend plangebied eveneens aangewezen als 'aardkundig waardevol gebied'.

De begrenzing van de aardkundig waardevolle gebieden is gemaakt op basis van een aantal criteria. Allereerst is een selectie gemaakt van de meest waardevolle verschijnselen. Vervolgens zijn deze begrensd, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij andere waarden zoals de EHS en cultuurhistorisch waardevolle gebieden.



Hoewel doorgaans bestaande bebouwing is uitgesloten van de begrenzing, is in het voorliggend gebied het bebouwde plangebied toch aangewezen. Op de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de betreffende waarden in het gebied als volgt omschreven:

'Mooiste Brabantse voorbeeld van ingedijkte vroegere brakwatergetijdenkreken met aantal geassocieerde verschijnselen, bijvoorbeeld wielen die getuigen van vroegere dijkdoorbraken en getijdenoeverwallen.'

Op basis van de onder artikel 21 (Aardkundig waardevol) van de Verordening ruimte genoemde regels wordt gesteld dat het bestemmingsplan er toe strekt dat de voorgestane ontwikkeling zorgdraagt voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden.

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op het huidige bedrijfsperceel dat deels is bebouwd en grotendeels is verhard, kent het perceel in de huidige situatie geen tot weinig van de kwaliteiten welke zijn benoemd in de 'Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart'.

Met de hier voorgestane ontwikkeling zal echter een groot deel van het verhard oppervlak verdwijnen.

Bij de verdere uitwerking van de ontwikkelingsplannen is rekening gehouden met de (potentiële) waarden van het gebied. De voorgestane inrichting van het plangebied komt tegemoet aan de bestaande en potentiële waarden binnen en buiten het plangebied. Binnen het compensatieplan (separate bijlage 6), paragraaf 4.5 (flora en fauna) en hoofdstuk 5 is het behoud en de versterking van aanwezige (potentiele) kwaliteiten nader toegelicht.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Economisch beleidsplan Steenbergen 2009-2020

De gemeente Steenbergen heeft een economisch beleidsplan opgesteld voor de periode tot 2020 waarmee de gemeente ook de huidige economische recessie het hoofd wil bieden. Hoewel de gemeente een sterke landbouwsector heeft en de bedrijventerreinen volledig zijn uitgegeven, stagneert de werkgelegenheid, vergrijsst de bevolking en ontgroent de beroepsbevolking. Tegelijkertijd doen er zich nieuwe kansen voor met de aanleg van de Rijksweg A4 en de ontwikkeling van het Agro Food Cluster West-Brabant (AFCWB). Het Economisch beleidsplan is opgesteld aan de hand van deze kansen en bedreigingen. Het plan voorziet dan ook in een mix van keuzes en acties die de economie direct stimuleren op korte termijn (quick wins) en acties die de economie van Steenbergen structureel versterken en garantie bieden voor economische groei op de langere termijn. Binnen het Economisch beleidsplan komen de volgende thema's aan de orde:

- Bedrijventerreinen;
- Detailhandel;
- Landbouw;
- Zorg economie;
- Toerisme en recreatie (horeca, leisure et cetera);
- Infrastructuur en bereikbaarheid;
- Arbeidsmarktbeleid (o.a. onderwijs);
- Wonen (aantal, type, woonomgeving).

Ten aanzien van de hier voorgestane ontwikkeling zijn de doelstellingen met betrekking toerisme en recreatie nader beschouwd.

Beleidskeuzes recreatie en toerisme

De toeristisch-recreatieve sector is voor de regio en de gemeente Steenbergen een belangrijke sector. Veel bestedingen worden immers gedaan in de detailhandel en horeca en deze bestedingen nemen bijna jaarlijks toe. De exacte werkgelegenheid in de toeristische sector / vrijetijdsindustrie is lastig te bepalen. De sector zit vooral verweven in de sector horeca, maar daarnaast ook in de sub-sectoren van de overige dienstverlening zoals sport, cultuur en recreatie. Sinds begin jaren '90 van de vorige eeuw is de sector in Steenbergen met bijna 75% gegroeid van ruim 220 naar 390 arbeidsplaatsen. Na de eeuwwisseling is deze groei echter gestagneerd.

Om de toeristische sector qua werkgelegenheid en bestedingen sterk te doen stijgen, is de vestiging van een grote speler, zoals een hotel en/of bungalowpark interessant. Dit kan een waardevolle aanvulling zijn voor Steenbergen. Hiervoor zijn inmiddels plannen in de maak. In het werkatelier en gesprekken met stakeholders kwam naar voren dat dit soort aanvullingen wel wenselijk zijn, maar dat het concept wel goed moet passen bij Steenbergen. Rust, ruimte, natuur en water spelen daarbij een belangrijke factor.

De gemeente hoeft echter geen wonderen te verwachten van de investeringen en opbrengsten in deze sector. De focus ligt dan ook vooral op het benutten van bestaande kwaliteiten en waar mogelijk op kleine schaal uitbreiden.

Op basis van een analyse van de kansen en bedreigingen zijn door de gemeente beleidslijnen en actielijnen opgesteld.

Toerisme = economie

De toeristische sector binnen de gemeente Steenbergen biedt ruimte aan 6-7% van de totale werkgelegenheid en is hiermee vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde (7%). Toerisme en recreatie biedt Steenbergen de mogelijkheid om de economische structuur te versterken en heeft gunstige effecten voor de aan toerisme gerelateerde bedrijvigheid. Ook de spin off op bewoners en niet-toeristische ondernemers kan groot zijn:

- meer toeristisch bezoek en meer bestedingen resulteren uiteindelijk in een toename van de werkgelegenheid in de sector zelf, maar ook daarbuiten;
- veel van het toeristisch-recreatieve aanbod is ook interessant voor bewoners van Steenbergen: versterken van de toeristische aantrekkingskracht van Steenbergen is dus ook aantrekkelijk voor de eigen inwoners. Dit geldt ook voor investeringen die worden gedaan in de havens, fietspaden, mooie natuur, bewegwijzering en een aantrekkelijk centrum;
- toerisme is goed voor het draagvlak van voorzieningen: winkels, restaurants, verhuurders van onder andere personenauto's en organisaties voor cultuur, amusement en evenementen zijn een belangrijk onderdeel van het toeristisch product Steenbergen. Ook eigen inwoners hebben hier profijt van: immers zonder de extra bestedingen van de toerist verschaald het draagvlak voor winkels, horeca et cetera.

Steenbergen wil zich dan ook meer focussen op het verbeteren van voorzieningen op het gebied van (water)sport, recreatie, vrije tijd en cultuur. Deze ontwikkeling kan toegespitst worden op een aantal thema's.

In eerste instantie op watergebonden activiteiten en aan jachthaven verbonden toerisme, waaronder de recreatievaart, zowel voor de zeilboot- als motorbootsector. Zo vormen de havens een belangrijke asset voor Steenbergen, die in de regio West-Brabant verder weinig voorkomen. Met de aanleg van een aquaduct vormt de nieuwe rijksweg A4 bovendien geen belemmering voor de recreatievaart.

Daarnaast kan toerisme toegespitst worden op rust, ruimte en natuur. Het betreft vooral het verbeteren van dag(deel)recreatie en een betere koppeling met horeca in de vorm van een dagprogramma. Een kwaliteitsimpuls aan de horeca, maar ook de fiets- en wandelpaden is hierbij noodzakelijk. Tevens is het van belang ruimte te bieden aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Verder biedt de toenemende ontgroening en vergrijzing kansen voor recreatie en toerisme op het gebied van wellness en health. De gemeente Steenbergen kan zich daarmee vooral richten op de 'zilveren golf' (de groeiende groep welvarende 55-plussers). Deze groep is vooral op zoek naar rust, ruimte en natuur. Dit sluit goed aan bij wat Steenbergen te bieden heeft. Activiteiten waar deze groep naar op zoek is, is het vieren van vakantie met vrienden of familie of fietsen in de natuur, bezoeken van horeca, en het proeven van streekgerechten. Het gaat hen veelal om natuur, cultuur en culinair genieten.

Veel voorzieningen zijn al in Steenbergen gevestigd, maar onvoldoende bekend buiten de regio. De toeristische infrastructuur (wandelen- en fietsroutes, combinaties met horeca, maar ook meer meerpalen) wordt inmiddels verbeterd en uitgebreid. Er liggen dus vooral kansen en verbeteringen op het gebied van promotie en acquisitie.

Regionale samenwerking

In Steenbergen is op het gebied van toerisme en recreatie al sprake van regionale samenwerking. Continuering van deze samenwerkingsverbanden is van belang om deze sector verder uit te bouwen. Het gaat om de volgende samenwerkingsverbanden:

- Brabantse Wal: promotie toerisme in samenwerking met Woensdrecht en Bergen op Zoom;
- Streekhuis: bredere toeristische samenwerking in kader van provinciale 'streekhuis' - Steenbergen, Woensdrecht, Bergen op Zoom en Roosendaal;
- Waterrand: waterrecreatie en recreatietoerisme verder ontwikkelen in regio West-Brabant.

Actielijnen

- Uitbreiden van de toeristische infrastructuur, recreatie gekoppeld aan horeca;
- Visie op verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld verblijfsaccommodatie impuls geven via zakelijk toerisme, maar ook bijzondere concepten ruimte geven (vlotkamperen, eco-lodges, hotelboot, etc.);
- Verkennen en stimuleren van ondernemerschap op het gebied van zorg, toerisme en recreatie;
- Een flexibele opstelling bij recreatief grondgebruik in het buitengebied en aangeven wat wel en niet kan;
- De jachthavens opknappen en beter en meer toegankelijk maken voor passantenstromen;
- Opzetten van centropromotie / 'city' marketing.

2.3.2 Visie Cruislandse Kreeken

Voor het gebied Cruislandse Kreeken zijn aanzienlijke natuurdoelstellingen geformuleerd. Waterschap, gemeente en landschapsbeheerders delen hier de verantwoording voor de ontwikkeling en de instandhouding van de landschappelijke kwaliteit. Daarnaast dienen ook de doelstellingen op het gebied van waterbeheer te worden gerealiseerd. De 'Visie Cruislandse Kreeken' heeft tot doel om een duidelijke lijn uit te zetten waarlangs de diverse functies en beschermingsregimes zoveel mogelijk in overeenstemming kunnen worden gebracht. Door de uitgangspunten voor de inrichting helder te formuleren wordt voorkomen dat bij de uitwerking van plannen conflicten ontstaan. De visie richt zich dan ook op de praktische uitwerking van de (ruimtelijke) plannen in relatie tot de landschappelijke en ecologische waarden. Hierbij dient uitgegaan te worden van de inrichtingsmodellen zoals genoemd in deze visie. De concrete uitwerking van de geldende inrichtingseisen is dan ook nader toegelicht in het 'Compensatieplan', welke als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

2.3.3 Visie Landrecreatie Steenbergen

Onder de naam 'Tussen Wal en Water' is door de gemeente Steenbergen een visie opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de landrecreatie en de verbindingen met de waterrecreatie. Deze visie is het resultaat van een interactief proces waarbij ondernemers, bewoners en belanghebbenden betrokken zijn geweest.

In de visie voor de landrecreatie in de gemeente Steenbergen staat de actieve buitenmens centraal, zowel de toerist als de recreant. Het toeristisch-recreatieve product dat wordt aangeboden is sterk verbonden met de bestaande kwaliteiten van rust en ruimte. Er wordt waarde gehecht aan het verkopen van het toeristisch-recreatieve product en lokale voorzieningen. Kleinschaligheid, kwaliteit en herkenbaarheid zijn sleutelwoorden. De visie gaat uit van een tweesporenbeleid: dromen en doen. Versterking en verbetering van het bestaande recreatieve product, met name gericht op dag- en verblijfsrecreatie (routes en attracties) en de verbinding land-water.

Ook zijn binnen de visie nieuwe markten en kansen beschouwd. Daarbij wordt de verbinding tussen het recreatieve product voor gasten van buiten en de lokale inwoners als belangrijke toevoeging gezien. Ten aanzien van nieuwe markten liggen er kansen in het verbinden van de agrarische en recreatieve sector. De zakelijke markt wordt ook als kansrijk gezien, gezien de gunstige ligging tussen Antwerpen en Rotterdam, maar ook met grotere steden in de omgeving, zoals Roosendaal en Bergen op Zoom. De combinatie van recreatie en zorg is tevens bekeken. Hierbij is gebleken dat er kansen liggen, zowel op het gebied van dag- als verblijfsrecreatie.

Het samenwerken is een belangrijke randvoorwaarde om het gebied verder toeristisch-recreatief te ontwikkelen. De gemeente realiseert zich dat zij hierbij een belangrijke ondersteunende en meedenkende rol kan vervullen. Daarnaast kan de gemeente de eigen recreatievoorzieningen inzetten voor toeristisch gebruik.

Het fundament voor het toeristisch-recreatieve product van de gemeente Steenbergen is de rijkdom aan overgangen en daarmee de diversiteit in belevingen. Natuur, rust en ruimte staan centraal. Dit onderscheidt Steenbergen van de andere zeekleipolders in het noorden en de zandgebieden in het zuiden en het oosten. Steenbergen heeft een verbindende rol in de diverse samenwerkingsverbanden en bijbehorende uitvoeringsprogramma's in de regio: de Brabantse Wal, Brabant aan Zee en Mark-Dintel-Vliet. Elk programma richt zich op een andere groep (actieve natuurbeleving, de waterrecreatie 'open water/binnenwateren'). Steenbergen biedt ruimte aan al deze vormen van recreatie.

In het buitengebied liggen verschillende attracties en enkele recreatiebedrijven, veelal op de overgang naar het water en grotere natuurgebieden. Deze concentraties en aandachtsgebieden kunnen verder worden verbeterd en versterkt. Op strategische locaties worden recreatieve poorten ontwikkeld.

De Kreekenbeekpoort

Eén van deze poorten is 'De Kreekenbeekpoort'. Het voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van deze poort. Ten aanzien van de Kreekenbeekpoort stelt de gemeente dat de oostflank van Steenbergen kwalitatief dient te worden opgewaardeerd als tegenhanger tegen de hoge dynamiek van Roosendaal en de rijksweg A17. De oostzijde van de gemeente kan hier worden verrijkt met een recreatieve poort rondom Kruisland. Hierbij kunnen verbindingen worden gelegd met Bovensas en de Blauwe Sluis. Hierbij worden tevens een aantal routes/ommetjes voorgesteld. Het centrale thema hierbij is de krekens en beken.

Als lange termijnprojecten worden de volgende doelstellingen geformuleerd.:

- Landschapsversterking oostflank;
- Ontwikkeling recreatieve poort;
- Ommetje Bolspolder/Kruisland.

Hoewel deze visie geen directe ontwikkelingen aan het voorliggend plangebied toeschrijft, wordt met deze visie al wel een duidelijke ontwikkelingsrichting gekozen. Het voorliggend plan past dan ook goed aan bij de hier vastgelegde doelstellingen.

2.3.4 Visie Waterpoort Steenbergen

De gemeente Steenbergen is één van de betrokken partijen die 'Waterpoort', het gebied rondom het Volkerak-Zoommeer, op de kaart wil zetten. De gebiedsopgave 'Waterpoort' richt zich op het meest westelijke gedeelte van Brabant, op het grensgebied met Zeeland en Zuid-Holland.

Vanwege de teruglopende economie, een afnemend inwoneraantal en een afnemend voorzieningenniveau is in het gebied nieuw elan nodig. De regio kiest hierbij bewust voor dat wat hen bindt, namelijk het thema 'water'.

Strategische thema's binnen Waterpoort zijn:

- Vitalisering van kernen rond het water: het herstel van de relaties tussen stad, water en ommeland die door de Deltawerken zijn verstoord;
- Toerisme en recreatie: het toeristisch en recreatief versterken van de streek via onder meer 'Waterpoorten', toegangspoorten tot zowel het open water als de Brabantse Wal, het Brabantse beken- en krekensysteem en de (cultuurhistorische) Westbrabantse waterlinie;
- Verbeteren/creëren van nieuwe economische dragers die inspelen op de karakteristiek van het gebied, o.a. innovatieve landbouw, biobased economy en duurzame energie.

Binnen deze regionale gebiedsontwikkeling wordt samengewerkt met diverse gemeenten, waterschappen, belangenorganisaties en waterschappen.

De opgave behelst enerzijds het verbinden van de kernen met het water. Anderzijds is het van belang dat de kernen zich op basis van hun kwaliteiten en karakters kunnen onderscheiden. De gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het gebied schetst geen eindbeeld maar dient vooral als inspiratiedocument voor betrokken ondernemers, bewoners en bezoekers van het gebied.

De visie schetst het 'duurzaam ruimtelijk structuurbeeld' (DRS). Dit DRS staat los van het programma's of bekende initiatieven en is gericht op het leggen van verbanden tussen de kwaliteiten en potenties van het grondgebied. Het DRS fungeert dan ook als ruimtelijk kader waar (ook nog niet bekende) initiatieven en ruimtelijke ontwikkelingen worden afgewogen.

Het DRS maakt onderscheid tussen een aantal deelgebieden die apart worden beschreven, dit zijn:

- Deelgebied Volkerak en Dintelse Gorzen;
- Deelgebied Steenbergse Vliet en Dintel;
- Deelgebied kleinschalig dijkenlandschap;
- Deelgebied kleinschalig krekenslandschap;
- Deelgebied grootschalig polderlandschap;
- Deelgebied de Brabantse Wal.

Het voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'kleinschalig krekenslandschap'.

Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld 'Kleinschalig krekenlandschap'

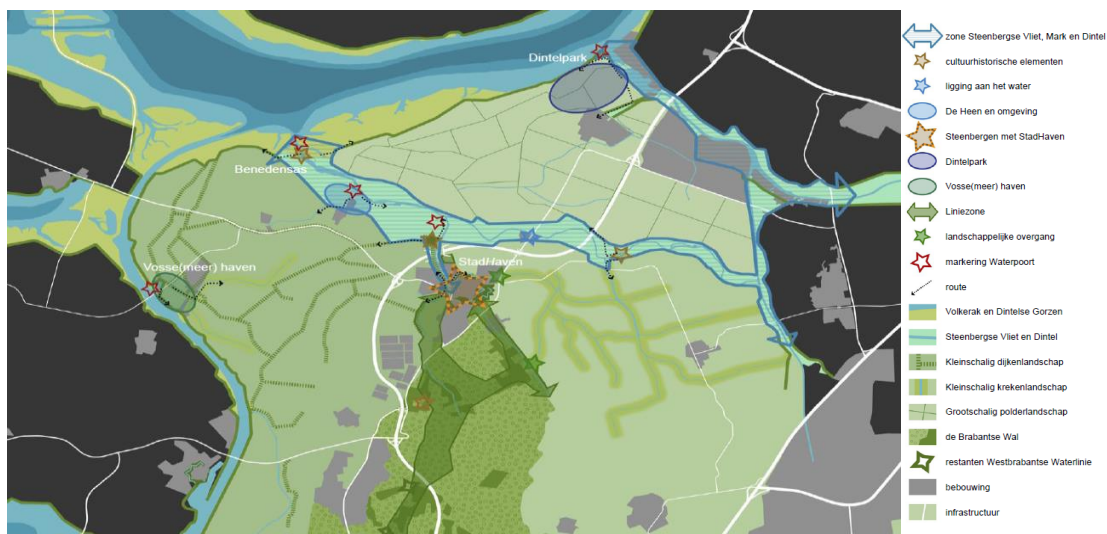
De zandgebieden aan de zuidoostzijde van Steenbergen vormen het deelgebied kleinschalig krekenlandschap. Het gebruik is voornamelijk gericht op de landbouw. Het stelsel aan kreken en de grillige structuur van de kreken is duidelijk herkenbaar in het open en rechtlijnige polderlandschap. De bedijking van de Steenbergse en Roosendaalse Vliet vormt de begrenzing en de overgang van de polder naar het buitendijks gelegen gebied van De Vliet. Het gebied wordt recreatief ontsloten door wandel- en fietsroutes. Daarnaast is het water op een aantal plekken toegankelijk voor roeiboten en kano's en kan er vanaf de oever en het water gevist worden. Mogelijkheden voor verbindingen met de Steenbergse Vliet liggen bij Bovensas en de Blauwe Sluis.

Visie Waterpoort

In de visie voor het gebied dat is aangeduid als Waterpoort Steenbergen, ligt de focus op het verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het land, het water en de kernen, waardoor er nieuwe kansen en mogelijkheden ontstaan voor het aantrekken van recreanten en toeristen. De bedoeling is de beleving van het water te vergroten, zowel middels het gebruik van het water zelf (boten, havenfaciliteit) als vanaf het land (aantrekkelijke fiets- en wandelpaden). De gemeente Steenbergen heeft een verscheidenheid aan landschappen. Deze landschappen worden op een aantal plaatsen al benut voor recreatief gebruik, maar dit kan zeker in een aantal gebieden worden versterkt.

Ten aanzien van het gebied aangeduid als de 'Cruislandse Kreken' wordt in de visie gesteld dat de gemeente binnen dit gebied (waarbinnen het voorliggend plangebied is gelegen) de kreken inrichten als ecologische verbidingszone en waterbergingsgebied. Daarnaast wordt hier gezocht naar mogelijkheden voor recreatief medegebruik. In dit kader zijn ideeën aangereikt, waaronder visstoepon aan het water, aanmeerlocaties bij de boer, recreatiewoningen aan het water, fluisterboten, wandelpaden langs het water en een locatie voor een ijsbaan in combinatie met waterberging. De voorgestelde initiatieven voor de uitwerking van de Cruislandse Kreken zijn niet echter niet op de onderstaande visiekaart weergegeven.

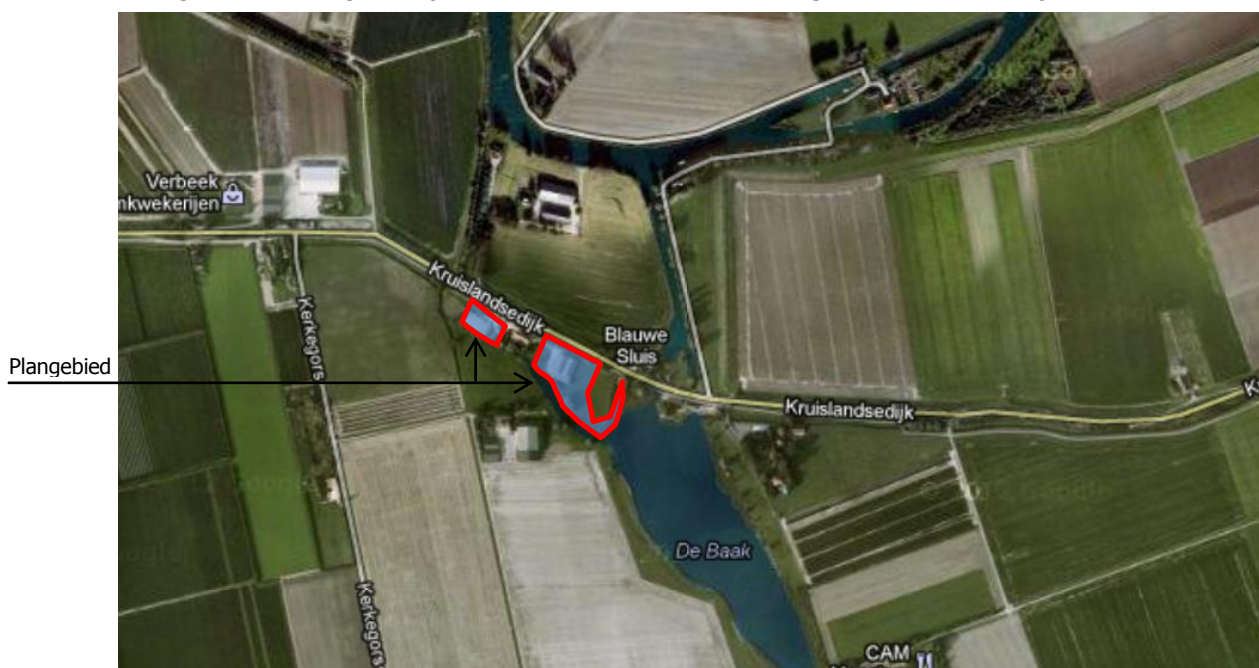
Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de gemeentelijke doelstellingen voor de ontwikkeling van de Waterpoort.



3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Algemeen

De onderstaande afbeelding toont het voorliggend plangebied, welke bestaat uit een tweetal deelgebieden. Ter plaatse van het westelijke deelgebied is in de huidige situatie een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en een tuin aanwezig. Het voorliggend plan voorziet hier in de handhaving van het bestaande gebruik en bebouwing, zij het niet binnen de huidige bestemming 'Bedrijf-1' maar binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.



Binnen het oostelijk deelgebied wordt de sloop van de aardappelgroothandel en de ontwikkeling van zes recreatiewoningen met nieuwe natuur voorgestaan. Voor dit perceel treed dan ook een wijziging in het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden op. De voorliggende toelichting richt zich dan ook hoofdzakelijk op dit deel van het plangebied.

3.2 Functionele structuur

Het voorliggend plangebied is gelegen te midden van het agrarisch buitengebied. Hierdoor zijn de winkelvoorzieningen van de kern Steenbergen gelegen op een afstand van circa 3 km. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig. Verder zijn er op korte afstand eveneens enkele woningen gelegen. Zo is tussen de westelijk en oostelijk deelgebied en aan de overzijde van de Kruislandsedijk een (burger-)woning aanwezig.

Opgemerkt dient te worden dat het openwater van De Baak en de watergang ten zuiden van het plangebied onderdeel uitmaakt van de EHS. De ecologische verbingszone ten oosten van het plangebied gelegen. De Ecologische hoofdstructuur, ter hoogte van het plangebied, is echter nog niet gerealiseerd. Hierdoor vervullen hier, met name de oevers en het water, slechts in potentie een belangrijke ecologische functie.

3.3 Ruimtelijke structuur

Het grondgebied van Steenbergen is een uitgestrekt veengebied waar in het verleden vele beken doorheen stroomden. Vanaf het begin van de Vroege Middeleeuwen begon de zee bij overstromingen steeds dieper het Zeeuwse en Zuid-Hollandse kustgebied binnen te dringen. Onder invloed van de zee is hier het krekenslandschap rondom Steenbergen ontstaan. Dit landschap was voor de mens nagenoeg onbewoonbaar tot in de 15e of 16e eeuw. Vanaf dat moment is dit landschap stukje bij beetje ingepolderd. De dijken van de polder voorkwamen overstromingen met zout water. Het land in de polder kon daardoor worden ontgonnen en in gebruik worden genomen voor de landbouw. In de meeste gevallen concentreerde de nieuwe bebouwing zich op de dijken.

Als gevolg van deze ontstaansgeschiedenis is een polderlandschap rond het plangebied ontstaan waarbij op veel plaatsen de herkenbare verkaveling- en infrastructuur nog in het landschap zichtbaar zijn. Het voorliggend plangebied is gelegen ten zuiden van de Kruislandsedijk en is na de inpoldering ontstaan als landtong aan de dijk.

3.3.1 Westelijke deelgebied

Het westelijk deelgebied, aan de Kruislandsedijk 28 (bedrijfswoning) wordt aan de noordzijde begrensd door de Kruislandsedijk, welke de verbindingsweg vormt tussen Steenbergen en Kruisland. De Kruislandsedijk heeft een relatief hoog dijklichaam en vormt hiermee een 'harde begrenzing' van het plangebied. De oostelijke grens wordt bepaald door de groene erfafscheiding van de naast gelegen (burger-)woning. Tenslotte grenst dit deelgebied aan de zuid- en westzijde aan het open agrarische landschap. De onderstaande afbeelding toont het zicht op het westelijk deelgebied vanaf de Kruislandsedijk.



Zicht op westelijk plangebied vanaf Kruislandsedijk



Zicht op westelijk plangebied vanaf Kruislandsedijk

3.3.2 Oostelijk deelgebied

Het oostelijk deelgebied betreft het feitelijke ontwikkelingsgebied. Binnen dit deelgebied is in de huidige situatie reeds een grootschalige loods aanwezig ten behoeve van de (voormalige) aardappelgroothandel. Het oostelijk deel van dit deelgebied is in gebruik als grasland. Het westelijk deel van dit deelgebied is voor een groot deel verhard.

Ook dit deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kruislandsedijk. In tegenstelling tot het westelijk plangebied vormt het dijklichaam hier, in ruimtelijk opzicht, geen harde begrenzing. Dit is het gevolg van de aanwezige bomenrij met onderbegroeiing aan de voet van de dijk. Hierdoor wordt de dijk vanuit het plangebied aan het oog onttrokken.

Aan de oostzijde grenst dit deelgebied aan een ruigte met riet welke de overgang vormt tussen het openwater van De Baak en het agrarisch perceel. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een zijarm van de 'De Baak'. Tenslotte grenst het plangebied aan de westzijde, aan de groene erfafscheiding van het hier gelegen woonperceel. Het plangebied aan de Kruislandsedijk 30a is grotendeels verhard en bebouwd ten behoeve van de voormalige aardappelgroothandel. De opstallen bestaan uit een schuur met kantoorruimte en enkele kleinere aanbouwen.

Onderstaande foto's geven een beeld van de huidige bebouwing en directe omgeving van het oostelijk deelgebied.



Zicht op kantoren aan de westzijde van aardappelgroothandel



Zicht op grasland aan de oostzijde van de aardappelgroothandel



Zicht op bestaande grens met het ten zuiden gelegen water

3.4 Ontsluiting en parkeren

De Kruislandsedijk vormt samen met de Afsgelechedijk en de Langeweg de belangrijkste verbinding tussen Kruisland en Steenbergen. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich een afrit van de dijk, welke parallel aan voet van de dijk, richting de Blauwe Sluit loopt. Deze weg ontsluit de, onderaan de dijk gelegen, bebouwde percelen en loopt door tot aan het oostelijk deelgebied.

Onderstaande afbeelding toont de hiervoor beschreven ontsluitingsroute en de aansluiting op de Kruislandsedijk.



4 MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK

4.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In het kader van het voorliggend bestemmingsplan is door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai Kruislandsedijk 30a te Steenbergen', d.d. 8 juli 2014 met kenmerk 20120369 D01. Het onderzoek is separate bijlage aan het voorliggend plan toegevoegd.

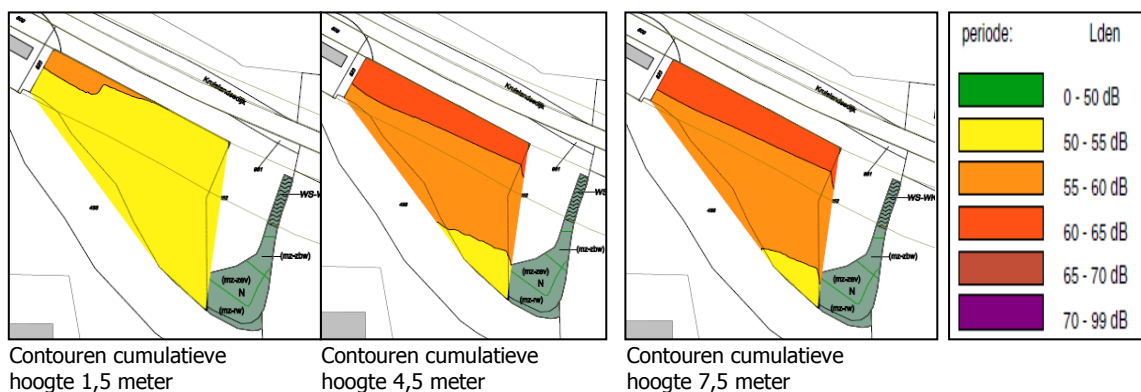
Het uitgevoerde onderzoek is uitgevoerd in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' maar kent geen verplichting vanuit de Wet geluidhinder (Wgh). Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder immer enkel noodzakelijk wanneer er sprake is van 'reconstructie' of wanneer een nieuwe woning of een geluidgevoelig object wordt toegevoegd binnen een door deze wet aangewezen geluidzone.

In het voorliggend geval zal de bestemming en het gebruik van de bestaande (bedrijfs-)woning ongewijzigd blijven. In dit opzicht is derhalve geen sprake van een nieuwe woning. Daarnaast geldt voor de recreatiewoningen dat deze in het kader van de Wgh niet worden aangemerkt als geluidgevoelig gebouw. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat toetsing op grond van Wgh niet aan de orde is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het desalniettemin noodzakelijk geacht de kwaliteit van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de recreatiewoningen te beoordelen.

Recreatiewoningen

Voor de beoordeling van de geluidsbelasting ter hoogte van de recreatiewoningen zijn de geluidscontouren in beeld gebracht. De onderstaande tekening toont dan ook de classificering van de milieukwaliteit, waarbij de kleuren van de kwaliteit van de akoestische omgeving vertegenwoordigen.



Uit de beoordeling van de rekenresultaten blijkt dat de MKM Lden bij de recreatiewoningen op de begane grond varieert tussen redelijk tot matig en op de eerste en tweede verdieping tussen tamelijk slecht tot redelijk.

Omdat het bestemmingsplan regel dat de recreatiewoningen aan de zuidzijde van het plangebied worden gerealiseerd, worden de recreatiewoningen hiermee gepositioneerd in een gebied met een zo goed mogelijke milieukwaliteit. Op basis hiervan kan worden gesteld dat voor de recreatiewoningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bestaande bedrijfswoning

Uit de beoordeling van de rekenresultaten blijkt dat de classificatie van de MKM Lden bij de bestaande bedrijfswoning varieert tussen tamelijk slecht tot goed. Gelet op het feit dat het hier een bestaande woning betreft en dat als gevolg van de ontwikkeling van de recreatiewoningen het woon- en leefklimaat niet significant verslechterd (1% toename verkeersintensiteit op de Kruislandsedijk), kan het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar worden aangemerkt. Voor de bestaande bedrijfswoning is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van het toevoegen van een zestal recreatiewoningen en de handhaving van een bestaande bedrijfswoning, zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.3 Bodem- en grondwateronderzoek

Het voorliggend plangebied valt onder te verdelen in twee deelgebieden (gekoppelde bestemmingsvlakken/bedrijfspercelen). Ter plaatse van het westelijke deelgebied is in de huidige situatie een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en een tuin aanwezig. Het voorliggend plan voorziet voor dit deelgebied in de handhaving van het bestaand gebruikt en bebouwing. Hier worden dan ook geen bodemingrepen voorzien. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op dit deel van het plangebied wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het plan voor de ontwikkeling van zes recreatiewoningen en natuur heeft betrekking op het oostelijke deelgebied. Voor dit perceel treed dan ook de feitelijke wijziging in het gebruik en de inrichting/bebouwingsmogelijkheden op. Om deze reden is voor dit deel van het plangebied door AGEL adviseurs wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodem- en nader asbest in grond onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Resultaten Verkennend bodemonderzoek

- In het onderzochte mengmonster van de kleiige bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond;
- Met betrekking tot de overige parameters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- In het bemonsterde grondwater zijn met betrekking tot de onderzochte stoffen geen overschrijdingen van de streefwaarden aangetoond;
- Op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. Het licht verhoogde gehalte aan kwik in de grond wordt echter als niet sterk afwijkend beschouwd ten opzichte van de regionale situatie. Tevens is er geen sprake van een duidelijk aanwijsbare bronlocatie. Hierdoor is er geen reden de onderzoeksopzet te herzien of voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Resultaten nader asbest in grondonderzoek

Binnen het plangebied zijn verschillende proefsleuven gegraven waarbij op verschillende plaatsen asbest is aangetroffen. In enkele sleuven is bovendien sprake van een overschrijding van de interventiewaarde;

Gezien de beschikbare locatiegegevens is het aannemelijk dat de verontreiniging is ontstaan voor 1 juli 1993. Conform de Circulaire Bodemsanering 2013 is bij bodemverontreinigingen met asbest geen sprake van een verspreidingsrisico en een ecologisch risico, maar wel mogelijk van een humaan risico. De aangetoonde asbest is aangetoond in de eerste 0,5 meter van de bodem en is grotendeels niet aanwezig onder bebouwing en/of een duurzame en aaneengesloten verharding. Ruimtelijke eenheid 03 is in zijn geheel aanwezig onder een duurzaam aaneengesloten betonverharding. De overige ruimtelijke eenheden zijn permanent volledig bedekt met gras of vergelijkbare dichte vegetatie. Gezien deze aspecten is er geen sprake van onaanvaardbare risico's en is een locatiespecifieke risicobeoordeling (stap 3) niet noodzakelijk. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat indien de grond ter plaatse van de ruimtelijke eenheden 02, 03 en 04 wel zal worden bewerkt een risicobeoordeling (stap 3) noodzakelijk is en de concentratie aan respirabele vezels dient te worden bepaald.

Het geraamde oppervlak van de verontreiniging met asbest bedraagt ca. 1.375 m². Met een gemiddelde dikte van 0,75 meter zal er bij gehele verwijdering sprake zijn van circa 1.000 m³ te ontgraven en af te voeren asbesthoudende grond en -puin.

Aanbevelingen

Gezien de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse van de onderzoekslocatie en eventuele bijbehorende grondverzetwerkzaamheden wordt geadviseerd middels een melding conform het Besluit Uniforme saneringen (BUS) instemming van het bevoegd gezag te verkrijgen voor een sanering van de bodem.

Aangezien sprake is van immobiele verontreinigingen geldt voor de melding het formulier melding sanering categorie immobiel (art. 1.2.a) van de Regeling uniforme saneringen. Aanbevolen wordt derhalve binnen het Besluit Uniforme Saneringen sanerende maatregelen te nemen. Deze kunnen onder andere bestaan uit volledige verwijdering middels ontgraving of (gedeeltelijk) afdekken.

Opmerkingen

Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van de geconstateerde asbestverontreiniging een bodemsanering dient plaats te vinden. Deze op basis van een zogenaamde BUS-melding plaatsvinden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconstateerd dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorliggende plannen.

4.4 Waterparagraaf

In opdracht van Crujlslandse Kreeken B.V. is, ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan, door AGEL adviseurs een watertoets uitgevoerd. De waterparagraaf 'Waterparagraaf Kruislandsedijk 30a te Steenbergen', d.d. 10 juli 2015, met kenmerk 20120369 D01 is als separate bijlage toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan.

In deze waterparagraaf wordt, op basis van de huidige beleidsvormen en bureaustudie een inrichtingsadvies gegevens voor de verwerking van regen- en huishoudelijk afvalwater. Deze adviezen zijn daarbij gebaseerd op:

- Het huidige beleid van waterschap Brabantse Delta en gemeente Steenbergen;
- Theoretische onderzoeksresultaten (TNO, bodemdata, watertoets Viewer en wateratlas);
- Overleg waterschap/gemeente;
- Notitie ontwikkeling Kruislandsedijk 30a, Waterhuishoudkundige aspecten ontwikkeling Kruislandsedijk 30A, Waterschap Brabantse Delta d.d. 11-10-2013.

Verhard en onverhard

Als gevolg van de planontwikkeling vinden er wijzingen plaats in verhard en onverhard oppervlak. In de huidige situatie bestaat de 1.900 m² verharding uit een voormalige aardappelgroothandel met bijbehorende terreinverharding.

Op basis van het bestemmingsplan mag maximaal 25% van het bebouwingsvlak (van het oostelijk deelgebied) worden bebouwd. Rekening houdend met de regelingen bijgebouwen komt het maximale bebouwingsoppervlak uit op 1.218 m² voor de zes recreatiewoningen en carport. Ter plaatse van de verkeersruimte binnen het plangebied zal een halfverharding worden toegepast, waardoor het regenwater niet versneld wordt afgevoerd.

Aldus zal met de voorgenomen planontwikkeling het oppervlak aan verharding/bebouwing met 682 m² afnemen.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Waterbezwaar

Met de voorgenomen planontwikkeling is er sprake van een afname in verhard oppervlak. Door het waterschap Brabantse Delta wordt er retentie geëist indien er sprake is van een toename van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak. Hierdoor wordt er vanuit het waterschap en gemeente geen retentie geëist en is het geoorloofd direct af te koppelen.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Vanuit het waterschap Brabantse Delta dan wel gemeente Steenberg worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging/infiltratie van regenwater geëist. Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling moet het regenwater gescheiden worden afgevoerd.

Van belang is dat er bij de bouw gebruik wordt gemaakt van niet-uitloogbare bouwstoffen (koper, lood, zink). Door de planontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen waardoor er minder regenwater versneld zal afstromen richting het oppervlakte water.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

Conform de Leidraad Riolering dient voor vakantiebungalows een maatgevende vuilwaterbelasting van 10 l/uur te worden aangehouden. In dit plan zullen zes recreatiewoningen worden gerealiseerd a 2,5 persoon per bungalow. Dit betekent dat er vanuit het plangebied dus $6 \times 2,5 \times 10 \text{ l/uur} = 150 \text{ l/uur}$ wordt 'geproduceerd'.

Het vuilwater dient in overleg met de gemeente Steenberg te worden aangesloten op de gemeentelijke persleiding. Bij de aanleg van kabels en leidingen dient met de ligging binnen de zoneringen van de regionale keringen rekening te worden gehouden. Bij de aanleg van kabels en leidingen dient er conform de Keur van het waterschap Brabantse Delta te worden gewerkt.

Advies activiteiten binnen zonering regionale waterkering

Het plangebied ligt grotendeels binnen de zoneringen van de regionale keringen langs regionale rivieren, de Kruislandsedijk (dijkvak B073) heeft een relatief ruim profiel. De kruin van de dijk ligt op ongeveer 4,50 m +N.A.P. en het dijkprofiel is relatief breed. Uit de in 2012 uitgevoerde toetsing blijkt, dat zowel bij T100 als bij T2000-combi de waterkering "voldoende" scoort op de faalmechanismen stabiliteit (zowel binnen- als buitenwaarts) en piping. Op grond hiervan verwacht het waterschap dat in dit dijkvak de komende decennia geen dijkverhoging of – verzwaring nodig zal zijn. Wel zullen er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden in het kader van onderhoud, maar hetgeen zal naar verwachting niet tot wijzigingen van het dijkprofiel leiden.

Voor de lange termijn (langer dan de komende decennia) is het van belang dat er binnen het profiel van vrije ruimte geen woningen worden gebouwd. Het bouwen van een collectieve voorzieningen ter hoogte van het profiel van vrije ruimte hoeft niet bezwaarlijk te zijn, waarbij in de watervergunning wel als eis wordt gesteld, dat deze als niet-duurzame (permanente) bebouwing wordt aangemerkt. Deze niet-duurzame bebouwing dient op eerste aanzegging van het waterschap verwijderd te worden indien hier uit het oogpunt van waterveiligheid en/of waterkeringbeheer aanleiding voor is. Hierbij is het van belang dat de carport 'op staal' (ondiepe fundering) moet worden gefundeerd.

Het plangebied ligt grotendeels binnen de zoneringen van de regionale keringen. De beschermingszone zoals bedoeld in de keur heeft tot doel het beschermen van de waterkering tegen ingrepen die de stabiliteit van de waterkering kunnen aantasten, zoals explosiegevaarlijke inrichtingen of ontgravingen. Door de afslag van grond in de nabijheid van een waterkering, kan immers de ondergrond van de waterkering toch nog onstabiel worden. Bij het afgraven van het huidige maaiveld binnen de zonering (beschermzone waterkering & profiel van vrije ruimte) van de regionale kering dient er een stabiliteitsberekening te worden uitgevoerd. Enkele recreatiewoningen en de collectieve voorzieningen liggen binnen deze zonering. Voor de bouw hiervan is een watervergunning benodigd.

Door het waterschap wordt aanbevolen om ter plaatse van de collectieve voorzieningen eerst een terreinophoging (bij voorkeur zand) te maken met een dikte gelijk aan of groter dan de hoogte van de funderingsconstructie van de carport. Door deze terreinophoging hoeft ten behoeve van de fundering geen ingraving in het bestaande maaiveld te worden gemaakt.

In het vooroverleg voor de vergunningsaanvraag voor het bouwen van de recreatiewoningen en de collectieve voorzieningen binnen de beschermingszone van de regionale kering zal beoordeeld worden of dat stabiliteitsberekeningen nodig zijn.

Advies behandeling (grond)water

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Het huidige maaiveld van de planlocatie bedraagt 0,20 m +N.A.P.. In de Keur van het waterschap Brabantse Delta zijn voor verschillende functies in stedelijk gebied de ontwateringsdieptes aangegeven. Voor bebouwing in buitengebied wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 m –mv. nagestreefd, waardoor een grondwaterstand van 0,50 m -N.A.P. (0,20 m +N.A.P. – 0,70 m –mv) voldoet.

Uit de wateratlas blijkt de dichtstbijzijnde GHG 80 tot 100 cm –mv. te bedragen. Hiermee voldoet het plangebied aan de ontwateringsdiepte van 0,70 m –mv. en is er geen ontwateringsstelsel benodigd.

Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag ontstaan. In het bijzonder de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld een kelder verdient de aandacht.

De hoogteligging van de zes recreatiewoningen is gezien de ligging direct aan het oppervlakte water van groot belang. In de keur van het waterschap Brabantse Delta wordt voor de drooglegging 1,20 m als uitgangspunt aangehouden ten opzichte van het winterpeil. Vanuit het peilbesluit Steenberghe/Brabantse Wal wordt er een winterpeil van 1,85 m –N.A.P. gehanteerd. Om aan de drooglegging te voldoen, dient het maaiveld op minimaal 0,65 m –N.A.P. te komen. Met het huidige maaiveld van 0,20 m +N.A.P. wordt er ook voldaan aan de drooglegging.

Voor werkzaamheden binnen de 4-5 meterstrook langs categorie A-waterlopen is in veel gevallen een watervergunning benodigd. De voorgenomen werkzaamheden in deze 5 meter bebouwingsvrij en 4 meter obstakelvrij zone dienen conform de Keur van het waterschap te worden uitgevoerd/aangelegd.

4.5 Flora en fauna

In opdracht van Cruislandse Kreken B.V. is door AGEL adviseurs 'Quickscan Flora- en faunawetgeving' uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- en faunawet Kruislandsedijk 30a te Steenbergen', d.d. 18 maart 2013. Deze rapportage is als separate bijlage opgenomen bij het voorliggende bestemmingsplan.

Doel van de 'Quickscan Flora- en faunawetgeving' is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden binnen het onderzoekgebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de hier voorgestane ontwikkeling. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden in de omgeving.

Omdat binnen het voorliggend plangebied de bestaande bedrijfswoning gehandhaafd blijft en bovendien geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan richt dit onderzoek zich uitsluitend op het plangebied waar de ontwikkeling van de zes recreatiewoningen worden opgericht (oostelijk deelgebied).

Gebiedsbescherming

Het onderzoekgebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 5,9 kilometer ten noorden van het onderzoekgebied en betreft het Natura 2000-gebied "Kramer-Volkerak". Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Planten

Binnen het onderzoekgebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het onderzoekgebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreffen. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het onderzoekgebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Voor een geschikte rust- verblijfplaats dient het klimaat stabiel te zijn, zonder te veel luchtcirculatie zodat de warmte en vocht niet naar buiten stroomt. In het gehele bedrijfsgebouw was veel tocht aanwezig. Het bedrijfsgebouw biedt onvoldoende weersafscherming, waardoor er geen warm stabiel klimaat heerst. De aanwezige stootvoegen in het bedrijfsgebouw waren ca. 0,5 cm breed en bevonden zich net boven de grond, waardoor ze geen toegang tot de spouw bieden voor vleermuizen. Er zijn geen sporen of vleermuizen waargenomen. Gezien het bovenstaande zijn vast rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten in de te slopen gebouwen niet waarschijnlijk en is een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

De bomen in het onderzoeksgebied zijn niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten, waardoor nader onderzoek naar verblijfplaatsen van boombewonende soorten achterwege kan blijven.

Het onderzoeksgebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanviegroutes voor vleermuizen. Het onderzoeksgebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep een fractie in kwaliteit af. De groene lijnelementen zoals de rij populieren op het dijklichaam blijven ongewijzigd en worden tevens niet verhinderd door toekomstige obstakels. In de directe omgeving zijn groene lijnelementen aanwezig met een grote omvang, die een belangrijke rol vervullen voor de instandhouding van het leefgebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten.

Vogels

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Amfibieën

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen oppervlaktewater verdwijnen, maar bij komen. Ter plaatse van de voormalige aardappelgroothandel is het onderzoeksgebied grotendeels verhard en staan er enkele opstallen. Het naastgelegen grasland, welke het reguliere onderhoud kent, blijft ongewijzigd of wordt ingezet voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. Met de landschappelijke inpassing van de planontwikkeling kan de kwaliteitsverbetering gezocht worden in de ambities natuurbeheertypen van de provincie. Hierdoor zal er een positieve bijdrage worden geleverd aan de natuurwaarde van het plangebied.

Conclusie

Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen, amfibieën en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is op dit moment niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijke aantasten van de leefomgeving van deze soortengroepen is met de voorgenomen planontwikkeling dan ook niet aan de orde.

4.6 Archeologie

In het kader van de hier voorgestane ontwikkeling is de archeologische verwachting ter hoogte van het plangebied onderzocht door IDDS Archeologie. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Archeologisch bureauonderzoek Kruislandsedijk 30a, Steenberghe', d.d. 19 februari 2013 versie 1.2. Deze rapportage is als separate bijlage toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan.

Het uitgevoerde onderzoek richt zich dan ook uitsluitend op het deel van het plangebied waarbinnen de zes recreatiewoningen worden opgericht.

Omdat ter plaatse van het perceel, waarop reeds een bestaande en te handhaven bedrijfswoning aanwezig is, geen bodemversturende ingrepen voorzien worden is dit deel van het plangebied buiten beschouwing gelaten.

Het plangebied is gelegen in een gebied met dekzandafzettingen die op een diepte van minimaal 3 m-mv liggen. Geleidelijk is het dekzandlandschap, door de stijging van de zee- en grondwaterspiegel, bedekt geraakt met een laag Hollandveen. Het dekzand en Hollandveen zijn geërodeerd door het ontstaan en blijven bestaan van het dynamische krekenlandschap sinds de Vroege Middeleeuwen.

Gezien de diepte en het overschrijvende krekenlandschap kan een zeer lage verwachting aan de afzettingen worden gegeven die dateren van vóór de vorming van het krekenlandschap.

Tot eind 15^e eeuw bleef het plangebied en de omgeving een uitgestrekt dynamisch krekenlandschap dat regelmatig overstroomde (zoals de St. Elizabethsvloed in 1421). Het onbewoonbare gebied werd vanaf het begin van de Nieuwe tijd beetje bij beetje ingepolderd waarbij de bebouwing zich met name concentreerde langs de dijken.

Het plangebied ligt aan een van deze dijken (maar wel buitendijks). Zodoende zou volgens de gemeentelijke verwachtingenkaart in het noordwestelijk deel van het plangebied, dat reeds vóór de 19^e eeuw droog lag, een hoge verwachting gelden voor archeologische resten vanaf de aanleg van de dijk (deze werd vermoedelijk in de 15^e eeuw aangelegd).

Volgens historische kaarten was het gebied begin 19^e eeuw onbebouwd en werd het gebruikt als weiland, het uiterst noordwestelijke deel werd als tuin gebruikt. Het gebruik als tuin kan archeologische resten hebben achtergelaten, maar deze zijn zeer waarschijnlijk verstoord door de graafwerkzaamheden bij de aanleg van de bebouwing in 1959. Zodoende worden er zeer weinig archeologische resten verwacht uit de Nieuwe tijd A en B. Voor deze periode geldt dus ook een zeer lage verwachting.

Het oostelijk deel (dat water was) is pas eind 19^e eeuw bij het gebied gekomen en sindsdien altijd gebruikt als weiland. Zodoende geldt voor dit deel van het plangebied geen archeologische verwachting.

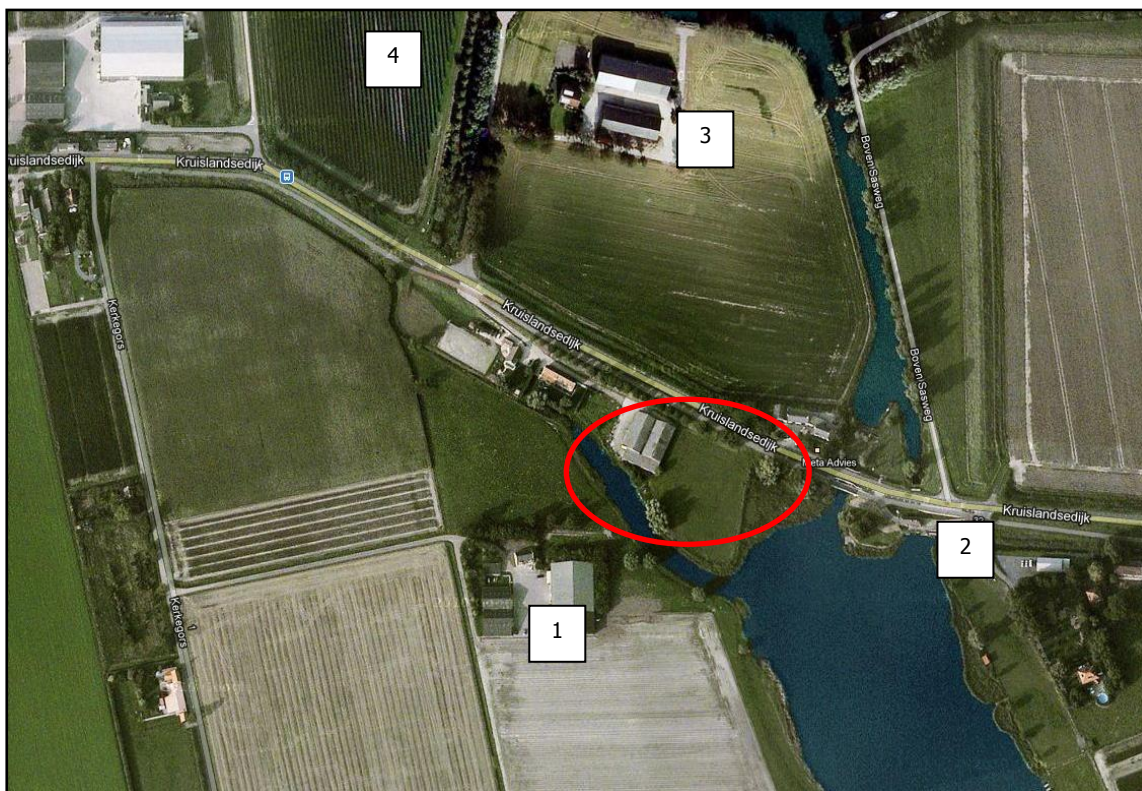
Op basis van het bureauonderzoek kan de hoge archeologische verwachting, die is opgesteld door de gemeente Steenberghe voor het plangebied, verlaagd worden tot een zeer lage archeologische verwachting op basis van de recente ontstaansgeschiedenis en het landgebruik van het plangebied.

In het kader van de hier voorgestane ontwikkeling wordt dan ook geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4.7 Bedrijfszoneringen, geur en externe veiligheid

Zoals beschreven betreft de hier beoogde ruimtelijke ontwikkeling de realisatie van een zestal recreatiewoningen op het bedrijfsterrein aan de Kruislandsedijk 30a te Steenbergen. Daarnaast is op het westelijk bedrijfsterrein reeds een bedrijfswoning aanwezig, welke binnen de voorliggende plannen behouden blijft. Omdat het hier een bestaande (en te handhaven) bedrijfswoning betreft, treedt voor het westelijk deelgebied geen wijziging op. De voorliggende beoordeling in het kader van externe veiligheid, geur en bedrijfszoneringen richt zich dan ook uitsluitend op de ontwikkeling van de zes recreatiewoningen.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving weergegeven. De nummering in de onderstaande figuur verwijst naar de ligging van de milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied.



Milieuzonering bedrijven

Het plangebied is gelegen op een korte afstand van een erftoegangsweg tussen de woonkernen Steenbergen en Kruisland. Op basis van deze wegtypering en de beperkte bebouwing langs deze weg wordt het plangebied getypeerd als een rustig buitengebied.

Richtafstanden milieubelastende activiteiten:

Op basis van het omgevingstype rustig buitengebied zal voor de vaststelling van de richtafstanden geen reductie worden toegepast.

In de navolgende tabel zijn de maximale richtafstanden voor beide omgevingstype vermeld, gebaseerd op de milieucategorie van de milieubelastende activiteit.

Milieucategorie	rustige woonwijk/ rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

De in de directe omgeving aanwezige milieubelastende activiteiten zijn in hoofdzaak agrarische bedrijven gelegen in het buitengebied.

De navolgende milieubelastende activiteiten zijn binnen een straal van 200 meter aanwezig:

1. Kerkegors 1 Akkerbouwbedrijf, gelegen op een afstand van circa 50 meter van de nieuw te bouwen recreatiewoningen.
2. Kruislandsedijk ong. Watergemaal, gelegen op een afstand van circa 115 meter van het plangebied.
3. Kruislandsedijk 27 Akkerbouwbedrijf, gelegen op een afstand van circa 200 meter van het plangebied.

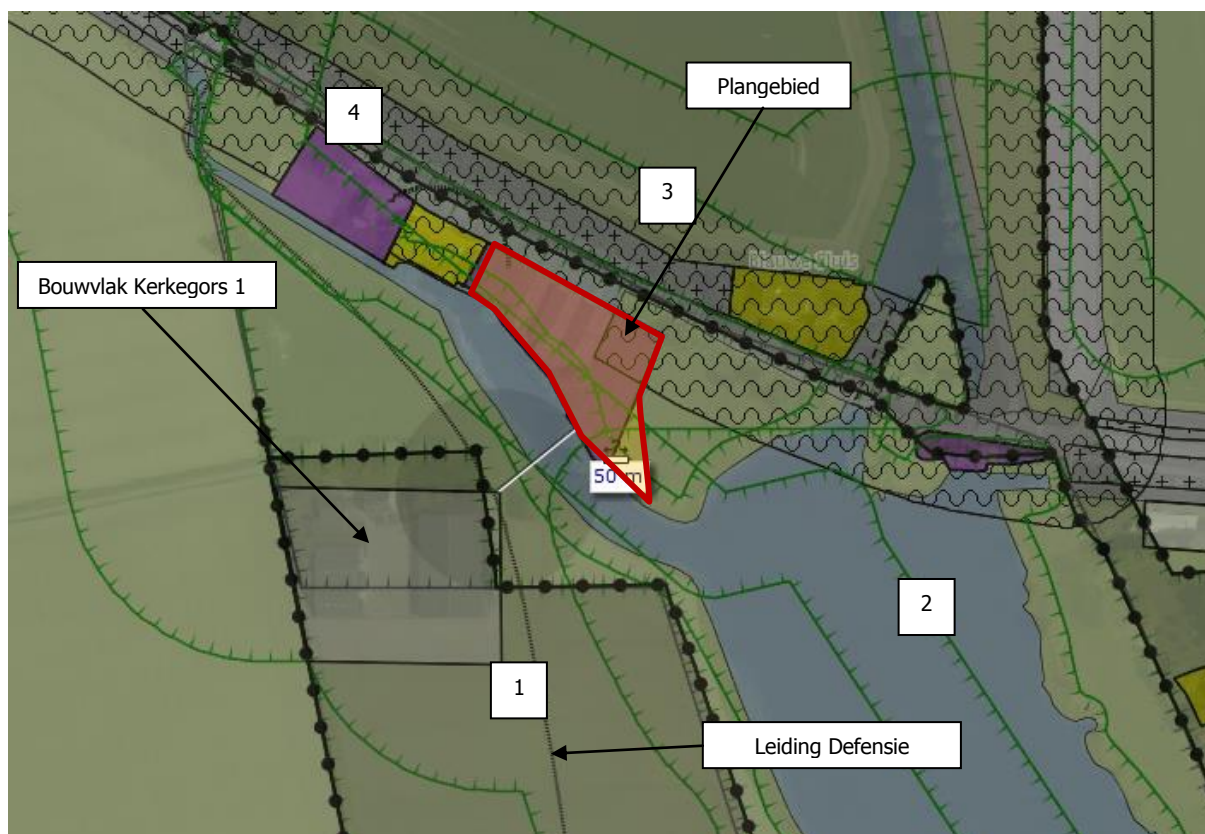
Op een afstand van 220 meter ten noordwesten van het plangebied is nog aanwezig een fruitboomgaard (4). Voor de hiervoor genoemde milieubelastende activiteiten is sprake van de navolgende maximale richtafstanden:

Akkerbouw en fruitteeltbedrijven 30 meter;
Gemalen 30 meter.

Voor fruitboomgaarden geldt een maximale richtafstand van 50 meter.

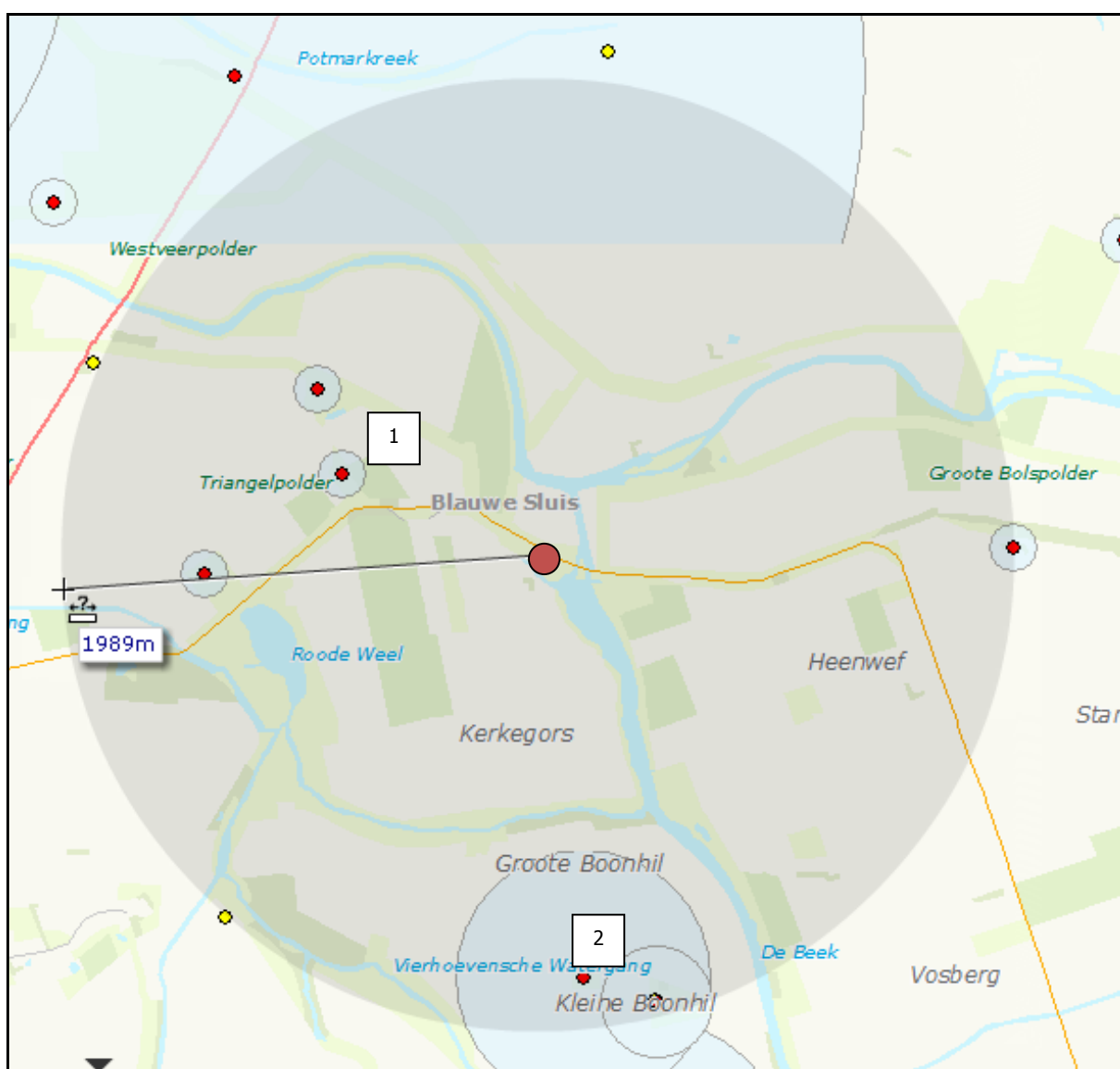
Op basis van bovenstaande richtafstanden kan gesteld worden dat de nabij gelegen milieubelastende activiteiten geen beperkingen geven voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In de onderstaande figuur is een afbeelding van bestemmingsplan Buitengebied weergegeven. In deze afbeelding is de ligging van het agrarisch bouwvlak weergegeven voor de locatie Kerkegors 1. Binnen de bestemming is één agrarisch grondgebonden bedrijf toegestaan. Naast de ligging van het bouwvlak is ook aangegeven het leidingtracé van de brandstofleiding van defensie aangegeven. Deze leiding is niet weergegeven op de risicokaart.

Op basis van deze inventarisatie kan gesteld worden dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen beperkingen geeft voor de nabij gelegen milieubelastende activiteiten. Daarnaast kan een goed verblijfsklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het plangebied.



Geurhinder veehouderijen

De onderstaande afbeelding geeft de ligging van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied weer. De met een rode stip aangegeven veehouderijen zijn nog actieve bedrijven. De cirkels om de bedrijven betreft de stankcirkel voor omgevingstype categorie 1 op basis van de geurwetgeving van voor 1 januari 2007. Categorie 1 betreft een gebied met woningen gelegen binnen de bebouwde kom. Voor dit omgevingstype is sprake van de laagst toelaatbare geurbelasting. De geurcirkels gebaseerd op dit omgevingstype kunnen dan ook aangemerkt worden als een worstcase voor de betreffende veehouderij en geven een indicatie van de omvang van de geurhinder van de veehouderij.



Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij zijn geurnormen en/of vaste afstanden vastgesteld voor veehouderijen. Vaste afstanden zijn van toepassing op een veehouderij met een diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. De maximale afstand tot een geurgevoelig object bedraagt 100 meter. Voor de overige (intensieve) veehouderijen is een maximale geurbelasting vastgesteld. Deze geurbelasting is afhankelijk van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom en de ligging binnen of buiten een concentratiegebied. Daarnaast kan bij een gemeentelijke verordening nog een andere geurbelasting worden vastgesteld. Voor de bepaling van het achtergrondniveau is de cumulatie van de geurbelasting van veehouderijen binnen een straal van 2.000 meter van een maximale geurgevoelig object relevant.

Het plangebied is niet gelegen binnen een concentratiegebied. Daarnaast is er door de gemeente Steenberg voor dit deel van haar grondgebied geen geurverordening vastgesteld. Op basis hiervan geldt voor het plangebied een geurbelasting van 8 odour units per kubieke meter lucht.

Recreatiewoningen dienen aangemerkt te worden als een geurgevoelig object.

Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen een straal van 2000 meter van het plangebied een vijftal veehouderijen aanwezig zijn, waarvan een drietal aangemerkt kunnen worden als een veehouderij met vaste afstanden. De meest nabij gelegen veehouderij met vaste afstanden is gelegen aan de Triangel 2 (1) op een afstand van 880 meter. Deze veehouderij wordt niet beperkt door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De meest nabij gelegen intensieve veehouderij is gelegen aan de Boonhil 31 (2) op een afstand van circa 1740 meter. Gelet op de grote afstand tot het plangebied is het aannemelijk dat de ruimtelijke ontwikkeling geen beperkingen geeft aan de bedrijfsvoering van deze veehouderij. Voor de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen zijn de bestaande woningen bepalend binnen het buitengebied gelegen tussen het plangebied en de intensieve veehouderij.

Externe veiligheid

Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn bepalend het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon in de omgeving van een risicobron. Door het aanhouden van voldoende afstand kan een aanvaardbaar veiligheidsniveau worden gegarandeerd. Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour van PR 10-6 per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Een kwetsbaar object betreft woningen en o.a. gebouwen waar mensen langdurig kunnen verblijven. Voor beperkt kwetsbare objecten zoals bedrijven kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

Het groepsrisico is een factor voor de maatschappelijk impact van een groot ongeval. Hierbij spelen o.a. het aantal aanwezige personen nabij de risicobron een rol alsmede de zelfredzaamheid van de aanwezige en de inzet van de hulpdiensten. Voor het groepsrisico is geen grenswaarde vastgesteld maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een ijkpunt voor het bevoegd gezag in verband met haar verantwoordingsverplichting van het groepsrisico en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels haar verantwoordingsverplichting. Bij deze verantwoordingsplicht moet o.a. aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten e.d..

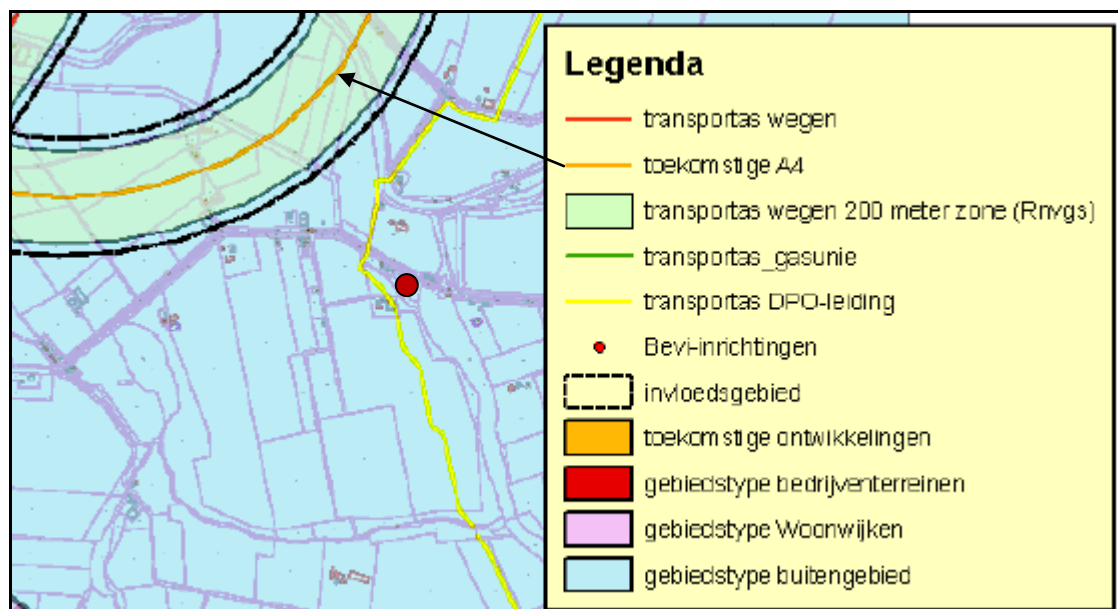
In de navolgende figuur is de risicokaart binnen een straal van 2.000 meter van het plangebied weergegeven. Op de risicokaart is de ligging van de brandstofleiding niet weergegeven. Deze is wel op de verbeelding van het Bestemmingsplan Buitengebied Steenberghe weergegeven. De buisleiding is ten zuiden van het plangebied gelegen op een afstand van circa 50 meter. Deze brandstofleiding betreft een transportleiding voor K2 brandstof en heeft een diameter van 10 inch en een werkdruk van 80 bar. K2 brandstof wordt aangemerkt als minder brandbaar en voor alle druk/diameter combinaties is de PR 10-6 contour gelegen op een afstand van minder dan 5 meter van de leiding en daarmee ook binnen de belemmeringenstrook. Het invloedsgebied van deze leiding is maximaal enkele meters gelegen buiten de PR 10-6 contour. Deze buisleiding geeft dan ook geen beperking voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.



Uit de beoordeling van de risicokaart blijkt dat er naast de defensieleiding binnen een straal van 2.000 meter een tweetal risicobronnen aanwezig zijn. Dit betreft twee agrarische bedrijven met propaaninstallaties. De aanwezige propaaninstallaties hebben een inhoud van 9 tot 13 m³ en vallen niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen maar onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit geeft voor deze propaaninstallaties een veiligheidsafstand van maximaal 25 meter.

De aanwezige propaaninstallaties geven gezien de afstand tot het plangebied dan ook geen beperkingen aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de rijksweg A4, welke ten noorden van het plangebied ligt, blijkt uit de Beleidsnota Externe Veiligheid van de gemeente dat deze geen invloed heeft op het veiligheidsniveau ter plaatse van het plangebied. Een afbeelding van de ligging van de toekomstige A4 is in figuur 5 weergegeven.



Voor eventueel nieuwe risicobronnen zal op het moment van de betreffende procedure een afweging gemaakt moeten worden of realisatie mogelijk is. Gelet op het omliggend gebruik van de percelen is het niet aannemelijk dat sprake zal zijn van de realisatie van nieuwe risicobronnen.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde beoordeling van de aspecten bedrijfszoneringen, geur en externe veiligheid blijkt dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd en dat de nabij gelegen milieubelastende activiteiten niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

4.8 Kabels en leidingen

Om een goede belangenafweging mogelijk te maken over de nieuwe functie binnen het voorliggend plangebied is het noodzakelijk om de ligging en eigenschappen van de binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen inzichtelijk te maken. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang. Voor dergelijke leidingen gelden bepaalde afstanden die aangehouden dienen te worden en waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Buiten de reguliere huisaansluitingen bevinden zich binnen het plangebied echter geen relevante kabels en leidingen, welke een belemmering kunnen vormen voor de hier voorgestane ontwikkeling.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient er een KLIC-melding te worden aangevraagd om definitief te bepalen waar zich mogelijk leidingen bevinden.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-merplichtig, project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten, die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het voorliggend plan beoogt het behoud van de reeds aanwezige bedrijfswoning met omliggend erf op het westelijk gelegen deelgebied en de herontwikkeling van het oostelijk deelgebied. Omdat het feitelijk gebruik en bebouwingsmogelijkheden voor het westelijk deelgebied gelijk blijven, wordt dit deelgebied in dit hoofdstuk niet nader omschreven.

De planbeschrijving richt zich dan ook uitsluitend op de beoogde ontwikkeling zijnde de ontwikkeling van zes recreatiewoningen met bijbehorende terreininrichting en de ontwikkeling van nieuwe natuur ten oosten van het recreatiepark.

Met de realisatie van de recreatiewoningen wordt de bebouwingsstructuur aan deze zijde van de Kruislandsedijk verder voortgezet richting de Blauwe Sluis. Door de onderlinge afstand tussen de bebouwing wordt evenwel de openheid van het landschap gerespecteerd. Daarnaast wordt het groen aan de noord, oost en westgrens van het perceel zoveel mogelijk behouden versterkt. Hiermee wordt de groenstructuur aan de dit deel van de Kruislandsedijk versterkt. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van circa 1000 m³ nieuwe natuur binnen de EHS. Onderstaand is het schetsontwerp weergegeven.



5.2 Bebouwing

Recreatiewoningen

Zoals uit de voorgaande schets blijkt zijn de recreatiewoningen op ruime afstand van elkaar en het water geprojecteerd. Per recreatiewoning is slechts één bijbehorend bijgebouw toegestaan met een maximaal oppervlak van 6 m². Op deze wijze wordt de openheid van het landschap zoveel mogelijk gerespecteerd. De recreatiewoningen zijn op een centrale ontsluitingsweg georiënteerd en bieden aan de achterzijde vrij uitzicht op het open landschap van de Cruislandse kreek.

De onderstaande afbeelding toont een indicatieve weergave van de voorgestane bebouwing.



Collectieve voorzieningen

De collectieve voorzieningen (bergingen/garages) worden geclusterd gesitueerd en vormen samen met de groenstrook, aan de voet van de Kruislandsedijk, de begrenzing van het plangebied aan de noordzijde. Daarnaast heeft deze bebouwing een afschermende werking van het recreatieterrein ten opzichte van de verkeersruimte (lawaaï) op de Kruislandsedijk.

5.3 Groen en natuurcompensatie

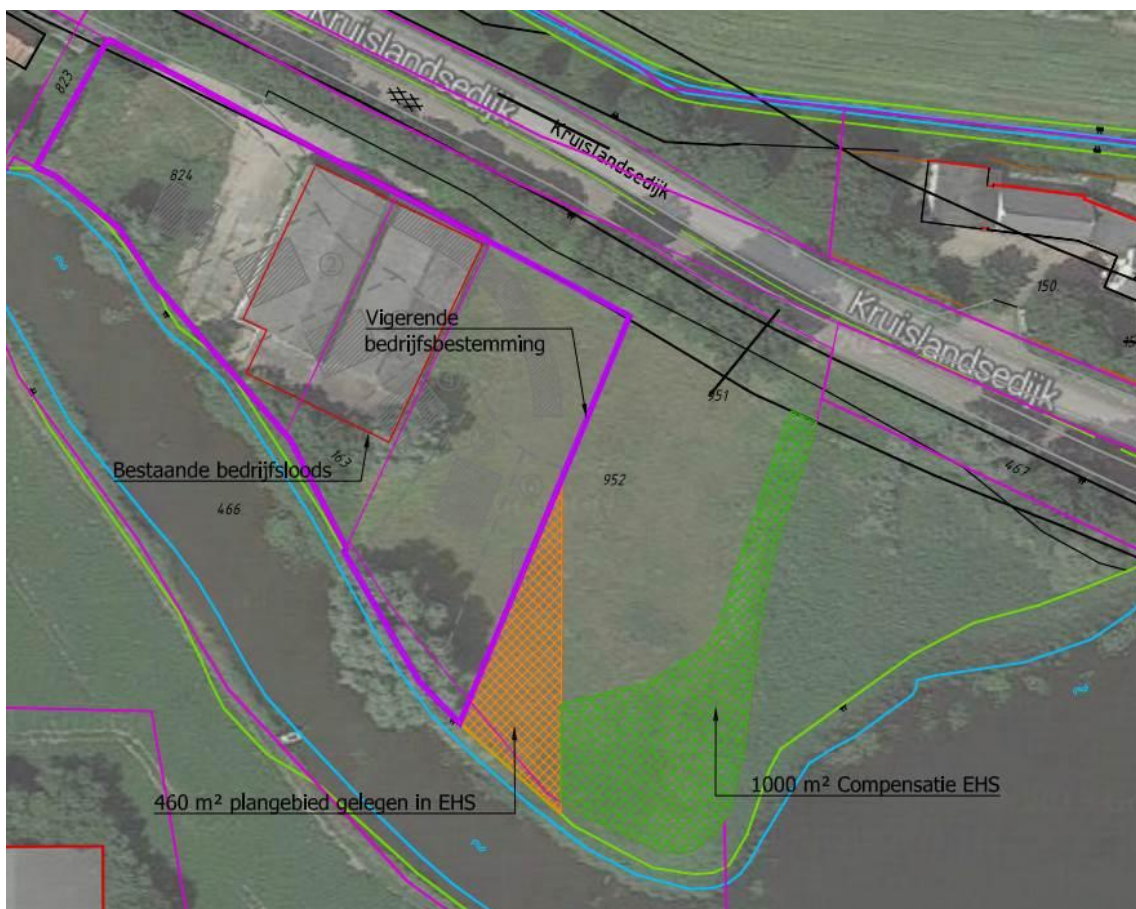
Groen

Zoals uit het schetsontwerp blijkt wordt aan de westzijde van het plangebied een nieuwe groenstrook voorzien, waarmee het plangebied aan deze zijde op natuurlijke wijze wordt begrenst.

Verder wordt het plangebied aan de noordzijde begrenst door een groenstrook/houtwal aan de voet van het dijklichaam, terwijl aan de zuidzijde het plangebied grenst aan een watergang (een zijtak van 'De Baak') grenst. Hiermee wordt het recreatieterrein aan alle zijde op passende en natuurlijke wijze begrenst en ingepast binnen het landschap.

Natuurcompensatie

Aangezien het voorliggend plan voorziet in de uitbreiding binnen de EHS van de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' met 460 m² is een compensatieplan opgesteld (separate bijlage 6). Ter compensatie van deze beperkte uitbreiding voorziet het plan in de realisatie van 1000 m² natuur binnen de EHS. Deze natuur is aan de oostzijde van het recreatieterrein gesitueerd en vormt hiermee de natuurlijke begrenzing van het plangebied aan deze zijde. Bij de ontwikkeling van de natuurwaarden wordt aangesloten op de provinciale en gemeentelijk doelstellingen. Onderstaande afbeelding toont een weergave van de binnen het compensatieplan beschouwde deelgebieden.



De huidige kenmerken en waarden van het plangebied gelegen in de EHS bestaat uit algemeen voorkomend agrarisch grasland met een achterstallig regulier onderhoud. Het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken bestaat eruit dat door de ingreep de EHS ter plaatse van het plangebied niet meer kan worden verwezenlijkt. Het ambitieniveau 'gemaaid rietland (N05.02)' zal hierdoor ter plaatse van het plangebied niet meer kunnen worden gerealiseerd. Het 'verdwijnen' van dit stuk biotoop leidt niet tot versnippering of verstoring van de natuurkwaliteiten in de directe omgeving. Het functioneren van de EHS en de ecologische verbindingzone langs het oppervlakte water 'De Baak' als geheel wordt dan ook niet aangetast.

Het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken wordt gecompenseerd door de verwezenlijking van de EHS direct ten oosten van het plangebied. Het beheertype 'nog om te vormen landbouw naar natuur' zal ter plaatse worden omgezet naar het ambitieniveau 'gemaaid rietland' (Moeraszone). De 'Visie Cruislandse krekens' (gemeentelijke beleid) is leidend voor de fysieke compensatie. Voor de compensatie zal aan één zijde van het oppervlakte water 'De Baak' ter hoogte van de planontwikkeling worden ingericht, conform de geldende inrichtingseisen.

Ter hoogte de nieuwe natuur zal over een lengte van 25 meter de oever worden vergraven om zo een natuurlijke land-waterovergang te creëren met een flauw hellend profiel (1:10). De oevers ter plaatse van de recreatiewoningen zullen een flauw talud krijgen en hiermee aansluiten op de stapsteen gedachte binnen een ecologische zone. Met de voorgenomen planontwikkeling zal 460 m² nog niet verwezenlijkte ecologische hoofdstructuur verdwijnen. De compensatie zal op hetzelfde kadastrale perceel plaatsvinden, namelijk gemeente Steenbergen, sectie AA en perceelnummer 952. In totaal zal er 1.000 m² EHS worden verwezenlijkt.

Met de sloop van het bedrijfsgebouw met bijbehorende terreinverharding wordt al een kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven. Door de inrichtingseisen wordt er invulling gegeven aan de moeraszone, waarmee er een natuurlijke overgang tussen land en water wordt gecreëerd. De biotoop is hiermee geschikt voor de ontwikkeling van rietkragen bestaande uit voornamelijk riet en lisdodde. De voorgenomen planontwikkeling en de compensatie leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur als geheel. Tevens sluit de voorgenomen ontwikkeling volledig aan bij de Visie Cruislandse krekens, zowel op recreatief- als ecologisch vlak.

Planning

De uitvoering van dit compensatieplan zal gelijktijdig plaats vinden met de voorgenomen asbestsanering ter hoogte van het voorliggend plangebied. Hierdoor wordt ruim voldaan aan de in artikel 5.7 lid 6 gestelde termijn van 5 jaar. De hier beschreven uitvoeringstermijn is tevens verzekerd binnen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Steenbergen en de initiatiefnemer.

5.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt via een reeds bestaande op- en afrit van de Kruislandsedijk ontsloten. Deze route ontsluit eveneens de ten westen gelegen percelen aan de Kruislandsedijk. Vanwege de voormalige bedrijfsfunctie met het bijbehorende zware transport, kan de voorliggende ontwikkeling in termen van verkeerstechniek als positief worden aangemerkt. Gezien het profiel van de ontsluitingsweg en de verkeerssituatie ter plaatse van de aansluiting op de Kruislandsedijk, worden ten aanzien van de verkeersafwikkeling geen belemmeringen verwacht.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende eigen parkeerplaatsen. Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' dient voorzien te worden in tenminste 2 parkeerplaatsen per recreatiewoning. Hoewel binnen het voorliggend plan de exacte situering van deze parkeerplaatsen niet is weergegeven, voorziet het plangebied in voldoende ruimte om te voldoen aan de hier gestelde norm. De realisatie van de noodzakelijke parkeerplaatsen is binnen de regels van het voorliggend plan verzekerd binnen de 'Algemene gebruiksregels'.

5.5 Ruimtelijke kwaliteitswinst

Het plangebied kent door haar ligging aan het water, aan de voet een de Kruislandsedijk reeds bijzondere ruimtelijke kwaliteiten, welke binnen het voorliggend plan worden behouden en versterkt. Zo wordt de reeds bestaande grootschalige bedrijfsbebouwing vervangen door kleinschalige, verspreide bebouwing waarmee wordt bijgedragen aan het open karakter van het landschap. Bovendien wordt het de maximale bebouwingpercentage in het voorliggend plan teruggebracht van 60% (in het bestemmingsplan Buitengebied) naar 25%.

Daarnaast kan de sanering van het aardappelgroothandel worden aangemerkt als een ruimtelijke kwaliteitswinst. De hinderlijke bedrijfsactiviteiten, zowel voor omwonenden als voor de hier beoogde natuurwaarden (ecologische verbindingzone en EHS), worden immers gesaneerd en vervangen door de veel minder belastende functie verblijfsrecreatie.

Tenslotte voorziet het voorliggend plan in de ontwikkeling van nieuwe natuur binnen de EHS zoals toegelicht onder paragraaf 5.4 en het, bij dit plan behorende, compensatieplan.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van het voorliggend plan wordt door de gemeente Steenberg geen investeringen gedaan. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Steenberg heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de kosten is vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat de kosten voortvloeiend uit planschade, planrealisatie en exploitatie volledig voor rekening komen van de initiatiefnemer. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd waardoor geen exploitatieplan is vereist.

7 HET JURIDISCH PLAN

Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding en de regels dienen ten allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan worden gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De regels

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen, waarbij de systematiek aansluit op de SVBP2012. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten bij de plansystematiek van recente bestemmingsplannen van de gemeente Steenbergen. Onderstaand wordt de opbouw kort toegelicht.

Binnen het voorliggend plan worden een drietal bestemmingen onderscheiden. Het betreft hier de bestemmingen 'Natuur', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Onderstaand zijn deze bestemmingen kort toegelicht.

Natuur

Deze bestemming is toegekend aan de gronden welke op basis van het bij dit plan behorend compensatieplan, worden aangewend voor de ontwikkeling van natuurwaarden.

Recreatie – verblijfsrecreatie

De regels binnen deze bestemming staan de ontwikkeling van 6 recreatiewoningen toe binnen de functieaanduiding 'Recreatiewoning'. Daarnaast worden de reeds bestaande rechten met betrekking tot de aanwezige bedrijfswoning gerespecteerd.

Het bestemmingsvlak waarop de bedrijfswoning is gelegen wordt door middel van een op de verbeelding weergegeven 'relatie' gekoppeld aan het bestemmingsvlak waarop de realisatie van de recreatiewoningen is mogelijk gemaakt.

Ten aanzien van het gebruik van de recreatiewoningen is het relevant op te merken dat permanente bewoning en bewoning met een ander oogmerk dan (tijdelijke) verblijfsrecreatie (al dan niet door 'seizoensarbeiders'); expliciet is aangewezen als strijdig gebruik.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemmingen Waterstaat – Waterkering is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de aanwezige waterkering (Kruislandsedijk). Naast deze dubbelbestemming hebben deze gronden tevens een hoofdbestemming (Natuur of Recreatie – Verblijfsrecreatie). De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn hier beide van toepassing.

Bij strijd tussen deze regels prevaleren de regels van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Inleidende regels

Begrippen

In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in dit artikel uitleg gegeven over wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart /verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van een bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsbeschrijving bevat de omschrijving van de functies die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies, zoals natuur. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegestane functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden regels gesteld voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij is aangegeven waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd. In de regels kan worden verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Nadere eisen

In deze regeling is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Afwijken van de bouwregels

Deze regeling bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van het gestelde in de bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te benoemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze regels bevatten algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat een specifieke regeling ten aanzien van de vereist gestelde parkeernorm.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsregels in acht moeten worden genomen, zijn hierbij aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregel

Bouwwerken, welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregels houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

8 PROCEDURE

8.1 Overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro

Het voorliggend bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de betreffende personen en instanties. De ingekomen reacties betreffen allen een positieve beoordeling en leiden aldus niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve zijn de ingekomen vooroverlegreacties als bijlage 2 aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Omdat inmiddels de provinciale Verordening op diverse onderdelen is geactualiseerd, is evenwel de beleidspassage geactualiseerd. Hierbij zijn de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de actuele regels van deze Verordening ruimte. Als gevolg hiervan is de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - zoekgebied behoud en herstel watersystemen' en 'milieuzone - zoekgebied ecologische verbindingszone' komen te vervallen. Daarnaast is de contour met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'milieuzone – reserveringsgebied waterberging' in overeenstemming gebracht met contouren conform het ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 3'.

8.2 Vaststellingsprocedure

Het voorliggend bestemmingsplan zal de procedure conform artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze paragraaf vermeld.

BIJLAGE 1

VERSLAG OVERLEG PROVINCIE NOORD-BRABANT MET BETREKKING TOT VOORWAARDEN
VERORDENING RUIMTE 2012.

Besprekingsverslag

Bespreking

Herbestemming perceel Kruislandsedijk 30a te Steenberg

-

Aanwezig

dhr. Mailoa (gemeente steenberg, dhr Van den Berg (initiatiefnemer) en dhr Van Strien (adviseur)

mw. van Lievenooen en dhr Danen (beide prov. Noord-Brabant)

Datum

31 oktober 2012

Van

A.J.J.M. Danen

Telefoon

(073) 681 26 32

Kopie aan

-

	Actie door
Het plan betreft de herontwikkeling van het perceel Kruislandsedijk 30a t.b.v. 6 recreatiewoningen. Het perceel heeft een vigerende bedrijfsbestemming en ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) volgens de Verordening ruimte 2012. In het overleg komen de volgende punten aan de orde: - Tot het bedrijfsperceel behoort een bedrijfswoning, die volgens het plan zal worden afgesplitst. Dit is een vorm van (planologische) nieuwvestiging, die strijdig is met een van de basisprincipes van de Vr. Geadviseerd wordt om voor het gehele vigerende bestemmingsvlak incl. de (voormalige) bedrijfswoning de bestemming 'recreatie' op te nemen. Waarschijnlijk is het bedrijfsperceel groter is dan 5000 m2 waarbij niet artikel 11.6 Vr, maar 11.9 Vr van toepassing is. Aan hier genoemde voorwaarden (o.a. complexmatig beheer, gunstige verhouding bruto-netto ruimtebeslag, bouwwijze en kwaliteitsverbetering) zal in het plan moeten worden voldaan. - Volgens artikel 4.2, lid 2 worden bestaande functies in de EHS gerespecteerd. In dit geval is sprake van een omzetting van een bestaande bedrijfsbestemming (VAB), die moet worden gerespecteerd; omdat de recreatieve functie minder belastend is voor de omgeving en waarschijnlijk ook past in de doelstelling van Waterpoort (wel nader onderbouwen) geldt artikel 4.2, lid 2 Vr ook in dit geval. Conclusie is dat het plan in dit opzicht past in de Vr en geen herbegrenzing gevraagd hoeft te worden. Provincie zal bekijken of EHS-aanduiding ambtshalve, in het kader van een veegronde van de Vr, tzt wordt aangepast.	



BIJLAGE 2

INGEKOMEN VOOROVERLEG REACTIES

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
- 4 NOV 2014		Vertrouwelijk
Bl med H M		



1405460



Gemeente Steenbergen
De heer H.H.C. Mailoa
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Uw e-mail van : 19 september 2014

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : *14UT021252*

Barcode :

Behandeld door : mevrouw J. Nooren

Doorkiesnummer : 076 564 10 83

Datum : 3 november 2014

Verzenddatum : **3 NOV, 2014**

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Blauwe Sluis

Geachte heer Mailoa,

Op 19 september 2014 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Blauwe Sluis toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan wat er over het algemeen netjes uit ziet hebben wij de volgende opmerkingen.

Toelichting en waterparagraaf

In de waterparagraaf is in de laatste alinea van hoofdstuk 4.5 Advies activiteiten binnen zonering regionale waterkering opgenomen dat stabiliteitsberekeningen niet benodigd zijn wanneer de fundering van de gebouwen boven het huidige maaiveld aangelegd wordt.

Omdat meer gegevens nodig zijn om te bepalen dat stabiliteitsberekeningen niet benodigd zijn verzoeken wij u om de tekst als volgt te wijzigen: "In het vooroverleg voor de vergunningsaanvraag voor het bouwen van de recreatiewoningen en de collectieve voorzieningen binnen de beschermingszone van de regionale kering zal beoordeeld worden of dat stabiliteitsberekeningen nodig zijn."

Verbeelding en planregels

Geen opmerkingen op de verbeelding en planregels.

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat voor de werkzaamheden een vergunning benodigd is. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wateradvies

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



1406082

Gemeente Steenbergen
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
10 DEC 2014		Vertrouwelijk
Bemed Hm		



VERZONDEN 09 DEC. 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Blauwe Sluis'

Datum

9 december 2014

Ons kenmerk

C2156359/3717052

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J.J.M. (Anton) Danen

Telefoon

(073) 681 26 32

E-mail

adanen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Blauwe Sluis'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

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