



GEMEENTE STEENBERGEN TOELICHTING

WIJZIGINGSPLAN 'BUITENGEBIED STEENBERGEN, WIJZIGING GASTELSEWEG 14

Ontwerpwijzigingsplan
Buitengebied Steenberg,
Wijziging Gastelseweg 14
Gemeente Steenberg

Opdrachtgever : Familie van den Bosch-Broos
Projectnummer : 20170631-00
Datum : 27 november 2019
Opgesteld door : ing. R. Vosters
Gecontroleerd door : ing. M. Kooijman

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	28-10-2019	Concept ontwerpwijzigingsplan	RV	MK
DO01	27-11-2019	Definitief ontwerpwijzigingsplan	RV	MK



INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Beschrijving beoogde situatie	6
2.3	Toepassing wijzigingsbevoegdheid	7
2.4	Juridische planbeschrijving	9
3	BELEID	10
3.1	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Bedrijven en milieuzonering	18
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Geurhinder	19
4.7	Water	20
4.8	Flora en fauna	21
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.10	Vormvrije m.e.r.	23
5	UITVOERBAARHEID	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijk haalbaarheid	25

BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader asbestonderzoek Gastelseweg 14 te Kruisland, d.d. 15-06-2017, Moerdijk Bodemsanering B.V.;
- 2 Evaluatierapport amovering asbesthoudend puin Gastelseweg 14 Kruisland, d.d. 11-09-2017, Wematech Bodem Adviseurs B.V.;
- 3 Quicksan flora en fauna Gastelseweg 14, Kruisland, d.d. 03-04-2018, Ekoza Ecologisch advies B.V.;
- 4 Standaard Verantwoording Groepsrisico Gemeente Steenbergen, d.d. 01-05-2017, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant;

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Gastelseweg 14 in Kruisland, gemeente Steenberg, is een agrarisch bouwvlak met bedrijfsbebouwing gelegen. Dit bedrijf heeft haar bedrijfsactiviteiten beëindigd, waardoor de aanwezige schuren niet meer als zodanig in gebruik zijn. Men is voornemens om de agrarische bestemming voor een deel te wijzigen in een woonbestemming.

Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is binnen bestemming 'Agrarisch' niet toegestaan. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg – 1^e herziening' is in artikel 3.7.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die, het onder voorwaarden, mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Middels het voorliggende wijzigingsplan geeft de gemeente Steenberg uitvoering aan deze wijzigingsbevoegdheid om zo medewerking te verlenen aan de planontwikkeling.

1.2 Plangebied

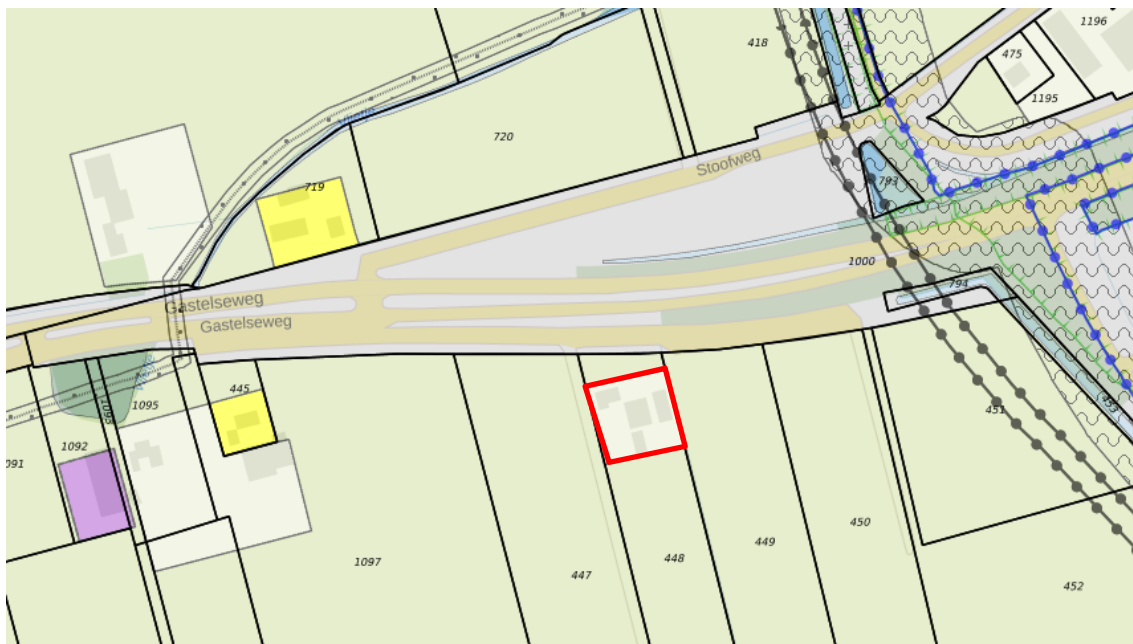
Het plangebied is gelegen in het buitengebied, in het oosten van de gemeente Steenberg, en ligt aan de zuidkant van de Gastelseweg. De Gastelseweg vormt de hoofdverbinding tussen de kernen Kruisland en Oud Gastel. Op ongeveer 400 meter ten westen van het plangebied loopt de Nieuwe Roosendaalse Vliet. Het plangebied omvat het agrarisch bouwvlak aan Gastelseweg 14 (zie paragraaf 1.3) en heeft een oppervlakte van ongeveer 2.600 m². Dit agrarisch bouwvlak is gelegen op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Steenberg, sectie AA, perceelnummer 448.



Luchtfoto met het plangebied in rood aangegeven

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied Steenberg' en 'Buitengebied Steenberg – 1^e herziening'. De herziening van het bestemmingsplan betreft een herziening op onderdelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding.



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Steenberg – 1^e herziening met het plangebied in rood aangegeven

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Per bouwvlak is één agrarisch bedrijf met daarbij één bedrijfswoning toegestaan, met een maximale inhoud van 750 m³. Het gebruik van de bedrijfswoning als een reguliere woning zonder agrarische activiteiten is niet toegestaan. Om de omvorming van een voormalige agrarische bedrijfswoning (inclusief agrarische bedrijfsbebouwing) mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Artikel 3.7.6 maakt het mogelijk om een agrarisch perceel onder voorwaarden te wijzigen naar een woonbestemming.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Het plangebied wordt gevormd door de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Een gedeelte hiervan wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en een gedeelte in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt nader ingegaan in paragraaf 2.3.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

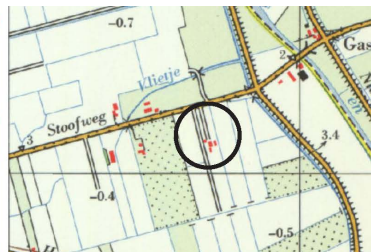
Het plangebied is gelegen aan de Gastelseweg 14 in het buitengebied van de gemeente Steenbergen. Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning en twee voormalige bedrijfsgebouwen. De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de Gastelseweg, de belangrijkste verbindingsweg tussen de kernen Kruisland en Oud Gastel. De omgeving kenmerkt zich in hoofdzaak door agrarische bedrijvigheid, met name grondgebonden in de vorm van akkerbouw en fruitteelt.

Het landschap ten noorden van Roosendaal bestond vroeger uit kreken en gorssen. Voor de inpoldering stroomde de zee tot ver het binnenland in. Het plangebied ligt in het overgangsgedebied tussen zand en klei. Ten oosten van het gebied, op een afstand van ongeveer 400 meter, ligt de Nieuwe Roosendaalse Vliet, een van de overgebleven kreken. De Nieuwe Roosendaalse Vliet maakt vervoer per water naar Roosendaal mogelijk. Ten behoeve van de scheepvaart is de Vliet ter hoogte van het plangebied gekanaliseerd. Even stroomafwaarts splitst de Roosendaalse vliet op in het Mark-Vlietkanaal en de nog steeds kronkelende Steenbergsche Vliet.

Ten zuiden van de Gastelseweg wordt het landschap bepaald door agrarische bedrijvigheid, in de vorm van akkerbouw en fruitteelt. Het landschap kent een open karakter. De volumes in het landschap worden bepaald door begeleidende bomenlanen langs de hoofdwegen, (agrarische) bebouwing en de vele fruitboomgaarden. Ten noorden van de Gastelseweg komt voornamelijk grootschalige akkerbouw voor. Typisch is dat hier geen boomgaarden voorkomen.



plangebied tot ca. 1960



plangebied in 1970



plangebied vanaf eind jaren '70

Het agrarisch bouwvlak met hierop de bedrijfsgebouwen was oorspronkelijk gelegen aan het tracé van de tramlijn Oudenbosch-Steenbergen. De tramlijn, in gebruik van 1892 tot 1934, was bestemd voor goederenvervoer en liep vanaf Kruisland over de huidige Gastelseweg via de Stooftweg en de Veerkensweg naar Oudenbosch. Met de aanleg van het viaduct over de Roosendaalse Vliet eind jaren '70 van de vorige eeuw heeft het agrarisch bouwvlak zijn huidige omvang gekregen.

Met de aanleg van de nieuwe weg is de agrarische bebouwing verplaatst naar halverwege het perceel. De huidige bebouwing bestaande uit een bedrijfswoning en een tweetal schuren zijn gebouwd in 1970. De woning bestaat uit één woonlaag met zadeldak en heeft een woonoppervlakte van ongeveer 110 m². Het voorerf, de afstand tussen de woning en de ventweg, bedraagt ongeveer 30 meter.

De voorgevels van de twee schuren zijn gesitueerd in lijn met de achterste achtergevel van de bedrijfswoning. Beide schuren zijn 16 meter diep en bestaan uit een bouwlaag met zadeldak. De westelijk gelegen schuur heeft over de hele lengte aan de westzijde een lage aanbouw van ongeveer 3 meter hoog. De nok van deze westelijke schuur is ongeveer 9 meter hoog, de

oostelijke schuur is met ongeveer 7 meter iets lager. Beide schuren zijn bedoeld voor de opslag van akkerbouw materialen. De agrarische bijgebouwen hebben samen een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 388 m². Voor het overige is het plangebied in gebruik als tuin/erf behorende bij de bedrijfswoning.



Zicht op de bedrijfswoning en de agrarische schuren

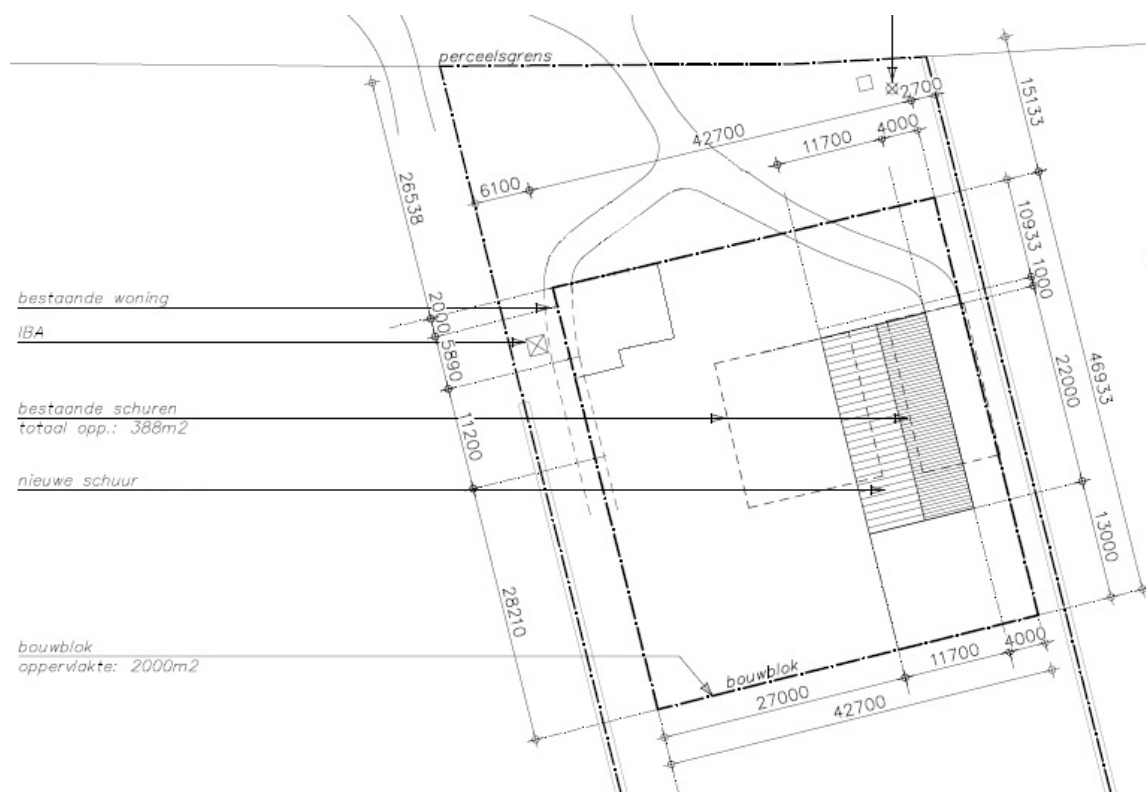


Aanzicht richting het plangebied vanaf ventweg Gastelseweg

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Voorliggend plan betreft het omvormen van het voormalige agrarische bouwvlak aan de Gastelseweg 14 naar een regulier woonperceel. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg - 1e herziening'. Het agrarische bouwvlak (oppervlakte 2.600m²) wordt deels omgevormd tot woonbestemming (oppervlakte 2.000m²), waarbinnen de woning en bijgebouwen mogelijk zijn. Voor het overige worden de gronden met de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (oppervlakte 600m²), in overeenstemming met de bestemming van de omliggende gronden.

Ter plaatse van het plangebied gaan diverse fysieke ingrepen plaatsvinden. Er worden twee aanwezige bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van 388m², gesloopt. Hiervoor wordt een nieuwe schuur teruggebouwd. De bedrijfswoning wordt qua functie omgezet in een reguliere woning.



Toekomstige situatie plangebied

2.3 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

In dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.6 van het vigerend bestemmingsplan. Een gedeelte van de agrarische bestemming ter plaatse van het plangebied wordt hiermee gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hierna is nader ingegaan op de voorwaarden uit artikel 3.7.6 die in acht dienen te worden genomen om de wijzigingsbevoegdheid tot te passen. Tevens is beschreven hoe deze voorwaarden zich verhouden tot voorliggend plan.

- De wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied'.
→ *Het plangebied is niet binnen deze aanduidingen gelegen.*
- Er dient sprake te zijn van het hergebruiken van een reeds bestaande bedrijfswoning.
→ *Ter plaatse is een bedrijfswoning aanwezig, welke in de plannen wordt hergebruikt.*
- Er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is.
→ *Ter plaatse van het plangebied zijn een bedrijfswoning en een tweetal bijbehorende schuren aanwezig. De schuren zijn echter verouderd en niet meer geschikt voor gebruik ten behoeve van een agrarische functie. Daarnaast zijn de schuren te klein om te verbouwen om te komen tot een duurzame agrarische bedrijfsvoering.*
- Het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd.
→ *De agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is reeds beëindigd.*
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

- *De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het plan resulteert niet in een aantasting van de belangen van omwonenden en het levert geen belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 4.6).*
- f. Er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard.
 - *Voorliggend plan resulteert niet in bezwaren op de relevante omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 5). Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.*
- g. Overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt.
 - *De ontwikkeling betreft mede de sloop van 388m² aan overtollige voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.*
- h. De oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 250 m².
 - *Zie onderbouwing onder i.*
- i. In afwijking van het bepaalde in sub g en h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 500 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 50 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 100 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
 - *Voorliggende plannen voorzien in de sloop van 388m² aan agrarische bedrijfsgebouwen. Hiertoe is het, op basis van deze voorwaarden, mogelijk om in totaal 69m² extra bijgebouwen te realiseren. Zijn de maximale oppervlaktes aan bebouwing opgenomen, waarbij rekening is gehouden met deze voorwaarden.*
- j. De gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
 - *In de planregels is de volledige maximale oppervlakte aan bijgebouwen aangegeven.*
- k. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Wonen' dan wel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'.
 - *Een gedeelte van de gronden in het plangebied wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Dit betreft een oppervlakte van 2.000 m². De overige gronden die binnen de huidige bestemming 'Agrarisch' zijn gelegen (oppervlakte 600 m²), worden middels voorliggend wijzigingsplan gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.*
- l. Het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding.
 - *Deze aanduiding is ter plaatse het plangebied niet aanwezig.*
- m. Het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
 - *Deze aanduiding is ter plaatse het plangebied niet aanwezig.*
- n. Wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
 - *Het wijzigingsplan voorziet in de sloop van de voormalige agrarische schuren; het totale oppervlak aan bijgebouwen wordt verkleind.
De gronden waar geen gebouwen worden opgericht, worden ingericht als (landschap)tuin. Hierdoor wordt de landschappelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied bevorderd. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt nader beschreven in paragraaf 3.2.3.*
- o. Het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

- *De regels van voorliggend wijzigingsplan zijn overeenkomstig de regels in artikel 5 (Agrarisch met waarden – Landschapswaarden) en artikel 26 (Wonen).*

Aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid die in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen wordt voldaan.

2.4 Juridische planbeschrijving

Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan zijn de gronden met de bestemming 'Agrarisch' deels gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en deels in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast is ter plaatse van de woonbestemming een voorwaardelijk verplichting opgenomen waarmee is geregeld dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen een jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient te zijn gesloopt, met uitzondering van de woning. Aanvullend is verder in de planregels opgenomen dat de bestemming Wonen enkel is toegestaan mits ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing als bedoeld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap zodanig opgericht en in stand dient te worden gehouden zoals vermeld in Bijlage 1 bij deze regels. Voor het overige zijn in dit wijzigingsplan de regels van het vigerende bestemmingsplan van toepassing.

3 BELEID

Het voorgenomen plan moet passen binnen de geldende beleidskaders. In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders nader uiteengezet. Per beleidsstuk is beschreven hoe het beoogde plan zich tot deze kaders verhoudt. Omdat de voorgenomen ontwikkeling een kleinschalige ontwikkeling betreft en het nationale beleid daar niet in voorziet, is derhalve summier ingegaan op het rijksbeleid. Het provinciale en gemeentelijke beleid zijn gelet op de ontwikkeling uitgebreid beschreven.

3.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt uitsluitend rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Beoordeling en conclusie

Voorliggend wijzigingsplan is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen. De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In voorliggend geval is sprake van wijziging van een voormalig agrarisch bedrijf in een woonbestemming. Het aantal woningen neemt niet toe, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Een nadere verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren.

Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Noord-Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop.

Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is in de structurenkaart van de structuurvisie aangemerkt als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het accentgebied agrarische ontwikkeling is het gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken.

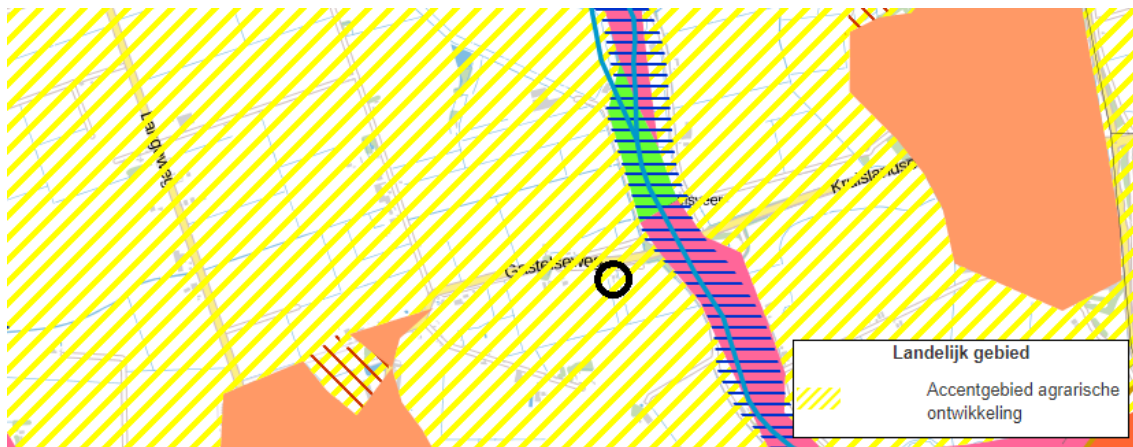
Dit gebied is onderdeel van het landelijk gebied. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

In het landelijk gebied wil de provincie Noord-Brabant het volgende bereiken:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

De agrarische bedrijfslocatie aan de Gastelseweg 14 te Kruisland is naar aard en omvang niet geschikt voor toekomstbestendige en duurzame agrarische bedrijvigheid. Voorliggende ontwikkeling betreft het wijzigen van een agrarische bestemming met bouwvlak in een woonbestemming met bouwvlak. Hierbij wordt de voormalige agrarische bebouwing gesaneerd en de bestaande (bedrijfs-)woning qua functie omgezet naar een reguliere woning.

De omvorming is passend bij een vitaal en toekomstbestendig buitengebied. De ontwikkeling resulteert in een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de toenemende vraag vanuit de Brabantse samenleving om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie

(bron: Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014)

Conclusie

Het voorliggend plan levert geen belemmeringen voor de ambities van de provinciale structuurvisie. De in de provinciale structuurvisie geformuleerde ambities zijn in de Verordening ruimte verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De beleidsneutrale omzetting betekent niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. De wijzigingen zijn in de toelichting van de Interim omgevingsverordening toegelicht en zijn schematisch weergegeven in het Nu-Straks overzicht, dat als bijlage in de toelichting van de Interim omgevingsverordening is opgenomen.

Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;

- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Beoordeling

In de Interim omgevingsverordening is voorliggend plangebied gelegen in een als zodanig aangeduid 'Landelijk gebied'. Hiervoor is van belang afdeling 3.6 'Vitaal platteland'. Hierin zijn regels opgenomen met betrekking tot ontwikkelingen van niet-agrarische functies. Voorliggend initiatief betreft de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Artikel 3.68 'Wonen in Landelijk gebied', voorziet in lid 2, onder a, in de mogelijkheid om, onder voorwaarden, via een bestemmingsplan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie kan toelaten. In voorliggende situatie wijzigt een bedrijfswoning in een burgerwoning, waardoor in principe een andere functie wordt toegelaten.

In artikel 3.69 Afwijkende regels Wonen, onder c, zijn de voorwaarden gesteld waarmee in artikel 3.68 kan worden afgeweken ten behoeve van een burgerwoning. Deze zijn navolgend uitgewerkt.

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
→ *Er vindt geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties;*
2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt
→ *Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Verder gelden voor nieuwe ontwikkelingen een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Deze worden binnen het toetsingskader benoemd en uitgewerkt.

Toetsingskader

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Interim omgevingsverordening. Het houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Pas als dit niet mogelijk is, kan worden gezocht naar een geschikte andere locatie om een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied mogelijk te maken.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet in de beëindiging van een agrarisch bedrijf binnen een bouwvlak. Hierbij wordt de bestaande bedrijfsbestemming met bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere woonbestemming. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel waarop een bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsgebouwen gevestigd zijn. De plannen voorzien in de sloop van de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In het kader van voorliggend initiatief is inzicht verkregen in de gevolgen van de plannen op de kwaliteiten van het plangebied en de omgeving hiervan. Hierop is nader ingegaan in hoofdstuk 4, Planologische aspecten.

Toetsingskader

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Beoordeling

Deze aspecten worden nader toegelicht in hoofdstuk 4, Planologische aspecten.

Toetsingskader

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

De grondslag voor meerwaarde is terug te vinden in het principe van People Planet Profit, ook wel de drie P's. Deze aspecten houden verband met duurzame ontwikkeling. Een goede balans tussen de drie P's is noodzakelijk. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen urgente kwesties aan andere opgaven gekoppeld worden, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

Voorliggend initiatief betreft de beëindiging van een agrarisch bedrijf. Hierbij wordt de overtollige bebouwing gesloopt en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. De locatie is niet geschikt voor een toekomstbestendige en duurzame bedrijfsvoering. Door het realiseren van een reguliere woonbestemming, waarbij de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd. Navolgend wordt nader ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Toetsingskader

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. De op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. Het wegnemen van verharding;
- e. Het slopen van bebouwing;
- f. De realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de regio West-Brabant de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. In deze notitie wordt ingegaan op nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. Deze handreiking biedt duidelijkheid voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen; hierin is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën;

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijk invloed. Kwaliteitsverbetering vindt plaats door middel van landschappelijke inpassingsmaatregelen.
- Categorie 3: overige ontwikkelingen. Kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van bestemmingswinst.

Beoordeling

Op basis van het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' valt de wijziging van agrarisch naar wonen onder categorie 2.

Dit betreft:

"Wijziging bestemming Agrarisch Bedrijf in bestemming Wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert."

Voorliggend initiatief voorziet in de beëindiging van een agrarisch bedrijf waarbij het bouwvlak wordt verwijderd. Hiermee samenhangend wordt een woonbestemming gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 2.000 m². De overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als reguliere woning. Het totale verharde oppervlak neemt ten gevolge van voorliggend initiatief af. Hiermee wordt voldaan aan de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Conclusie

Voorliggend initiatief past binnen de kaders zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Steenbergen inclusief partiële actualisatie 26 september 2019

Toetsingskader

De 'Structuurvisie Steenbergen' is op 31 mei 2012 vastgesteld. Deze is op 26 september 2019 opnieuw partieel geactualiseerd vastgesteld. De Structuurvisie bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar en heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. De verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties die in de afgelopen jaren zijn verschenen worden met de structuurvisie gebundeld tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument.

Beoordeling

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden waarvoor specifieke beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. De planlocatie is gelegen in een gebied dat is

aangemerkt als 'Kreken tegen het zand', in het overgangsgebied tussen zand en klei. In dit gebied zijn de grondgebonden agrarische sector, natuur/landschap en water de dragers. Ter plaatste van het plangebied wordt gestreefd naar het handhaven en versterken van de openheid van het landschap en wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van onder andere niet-agrarische bedrijven welke een bijdrage leveren aan de gemengde plattelandseconomie of vitaliteit van het buitengebied. In dit gebied zijn naast de kleinschalige recreatieve invulling van vrijkomende (agrarische) bebouwing ook mogelijkheden voor hergebruik voor andere bestaande functies, nevenfuncties zoals recreatief medegebruik of vervolgfuncties.

Conclusie

De ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie, gezien het een initiatief betreft waarbij een vrijgekomen agrarisch bedrijfsperceel wordt herbestemd voor woondoeleinden.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Beoordeling

In juni 2017 is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader asbestonderzoek (in puinlaag) uitgevoerd op de locatie Gastelseweg 14 te Kruisland. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd.

Met het bodemonderzoek is geadviseerd om een nader asbestonderzoek te verrichten om de asbestverontreiniging in de puinlaag volledig in kaart te brengen. Naar aanleiding van het verkennend (en nader) bodemonderzoek is in september 2017 een sanering van de asbesthoudende puinlaag uitgevoerd. Het rapport met betrekking tot de bodemsanering is als bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd.

Daarnaast wordt in het verkennend bodemonderzoek geadviseerd een nader bodemonderzoek te verrichten ter plaatse van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank, om te kijken of er naast de lichte grondverontreiniging geen sterke verontreinigingskern met minerale olie aanwezig is. Gezien de onderzoekswaarde 'wordt benaderd', en niet wordt overschreden, is een nader bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanwijziging niet noodzakelijk.

Conclusie

Beide onderzoeken hebben geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de planontwikkeling. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

4.2 Geluid

Toetsingskader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek verplicht wanneer er via een ruimtelijk besluit nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke zijn gelegen binnen een door deze Wet vastgestelde zone.

Beoordeling en conclusie

In het plangebied is reeds een bedrijfswoning aanwezig, deze wordt functioneel gewijzigd in een reguliere woning. De woning is reeds geluidgevoelig in het kader van de Wgh. Door wijziging van bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, wordt geen nieuwe geluidgevoelige bestemming toegevoegd. De Wgh is derhalve niet van toepassing. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Bedrijven en milieuzonering*Toetsingskader*

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Kruisland. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. De dichtstbijzijnde milieuhinderlijke functie is gelegen aan de Gastelseweg 12, ten westen van het plangebied. Ter plaatse van deze bestemming is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het bedrijf heeft een omvang van meer dan 500 m² en omvat derhalve een maximale milieucategorie 3.1, met een bijbehorende maximale richtafstand van 50 meter. De nieuwe woonbestemming en het bouwvlak zijn buiten deze richtafstand gelegen. Het bedrijf levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast veroorzaakt de wijziging naar een woonbestemming geen beperkingen voor omliggende bedrijven.

4.4 Luchtkwaliteit*Toetsingskader*

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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.

Beoordeling en conclusie

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 geen sprake van de toevoeging van woningen; een bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot een reguliere burgerwoning. De ontwikkeling kan derhalve als NIBM worden beschouwd, waardoor een toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

4.5 Externe veiligheid*Toetsingskader*

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes aanwezig met een invloedsgebied welke reikt tot het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig voor dit wijzigingsplan. Volledigheidshalve is de Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Steenberg, opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

4.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Beoordeling en conclusie

Binnen voorliggend wijzigingsplan wordt een agrarische bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Zowel de agrarische bedrijfswoning als een burgerwoning zijn een geurgevoelig object. Feitelijk vinden geen relevante wijzigingen plaats; de ligging van de woning verandert immers niet. Omliggende veehouderijen worden ten gevolge van de plannen niet nader beperkt in hun bedrijfsvoering. Vanuit agrarische geurhinder gelden geen belemmeringen.

4.7 Water

Toetsingskader

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

4.7.1 Huidige en toekomstige situatie

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 388m². Er wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 319m² (met gebruikmaking van de sloopbonusregeling). De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als reguliere woning. Het totale verharde oppervlak neemt ten gevolge van het wijzigingsplan af, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding. Op basis van de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta. Het regenwater kan direct worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

4.7.2 Advies behandeling regenwater (RWA)

Aanvullende voorzieningen in het kader van berging/infiltratie van regenwater worden niet geëist. Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.7.3 Advies behandeling vuilwater (DWA)

De voormalige bedrijfswoning wordt omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Ter plaatse van het plangebied is een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA-systeem) aanwezig. Het afvalwater wordt middels het IBA-systeem geloosd op het oppervlaktewater. Het waterschap Brabantse delta is bevoegd gezag hierin en zij stellen hier eisen aan. Aangezien de plannen niet resulteren in een significante wijziging in de afvalproductie, zijn geen belemmeringen aanwezig.

4.7.4 Ontwatering plangebied

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). In voorliggend geval neemt het bebouwd oppervlak af, waardoor geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit de ontwatering.

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. Vooral de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld een kelder verdient de aandacht.

Conclusie

Om te voldoen aan de watertoets dient deze paragraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt. Het aspect water levert vooralsnog geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving. In april 2018 is door Ekoza een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd op de locatie Gastelseweg 14 te Kruisland. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd.

Beoordeling Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op zo'n 10 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Effecten kunnen door de kleinschaligheid van de ontwikkeling niet optreden op Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen Aeries berekening te worden uitgevoerd; dichtstbijzijnde zeer stikstofgevoelige habitattypen liggen op ongeveer 10 kilometer afstand, in Natura 2000-gebied de Brabantse Wal. Verder ligt het plangebied op bijna 200 meter afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ontwikkeling betreft een relatief geringe ingreep, welke op kernkwaliteiten of andere waarden van het NNN geen effecten heeft. De ingreep kan zonder verdere procedure in het kader van het NNN plaatsvinden.

Beoordeling soortbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan een 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 ontheffing of vrijstelling is verleend. Middels de quickscan Wet natuurbescherming is hierin inzicht verkregen.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Soort	(Beschermd) soort waargenomen (ja/nee)	(Beschermd) soort mogelijk aanwezig (ja/nee)	Conclusie
Flora	Nee	Nee	Geen belemmeringen
Zoogdieren (algemeen)	Nee	Nee	Verwacht wordt dat enkele soorten waarvoor door de provincie Noord-Brabant vrijstellingen is verleend zoals egel en aantal muissorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Hierdoor zijn geen belemmeringen aanwezig.
Vleermuizen (verblijfplaats)	Nee	Ja	Geen belemmeringen
Vleermuizen (vliegroute/foerageergebied)	Nee	Nee	Geen belemmeringen
(Broed)vogels	Nee	Ja	Werkzaamheden starten buiten broedperiode (half maart t/m half juli). Binnen broedperiode aantonen geen broedende vogels aanwezig.
Reptielen, amfibieën, vissen, insecten	Nee	Nee	Geen belemmeringen
Ongewervelden	Nee	Nee	Geen belemmeringen
Houtopstanden	Nee	Nee	Geen belemmeringen

Conclusie

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn mogelijk aanwezig in de woning. Voorliggende ontwikkeling voorziet echter niet in de sloop van de woning, maar enkel in de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Hierdoor wordt gesteld dat de aanwezige flora en fauna geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het wijzigingsplan heeft geen negatieve invloed op natuurwaarden in de omgeving.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft middels de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) inzicht in de te verwachten archeologische waarden. Gronden waar nog geen nader archeologisch onderzoek is uitgevoerd zijn hierin opgenomen en onderverdeeld in drie categorieën; gebieden met hoge, middelhoge of lage indicatieve (verwachtings-)waarden.

Beoordeling en conclusie

Gebieden met hoge tot middelhoge archeologische waarde zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg' beschermd door middel van een gebiedsaanduiding. Het plangebied zelf is gelegen binnen een gebied aangeduid met een 'lage archeologische verwachtingswaarde'. Om deze reden is ter hoogte van het voorliggend plangebied geen gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van deze waarden. Bij toekomstige bodem versturende activiteiten is dan ook geen nader archeologisch onderzoek vereist.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische en/of aardkundige waarden aanwezig. De plannen resulteren daardoor niet in een mogelijke aantasting van de archeologische en cultuurhistorische waarden. Wel dient bij de ontwikkeling de landschappelijke openheid van het gebied behouden te blijven.

4.10 Vormvrije m.e.r.

Toetsingskader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten 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.

Beoordeling en conclusie

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 beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het wijzigingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Steenbergen en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Steenbergen derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied Steenbergen, Wijziging Gastelseweg 14' wordt ter inzage gelegd. Eenieder kan reactie hierop geven. De reacties worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt.

BIJLAGE 1

VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN VERKENNEND EN NADER ASBESTONDERZOEK
GASTELSEWEG 14 TE KRUISLAND,

D.D. 15-06-2017, MOERDIJK BODEMSANERING B.V.

BIJLAGE 2

EVALUATIERAPPORT AMOVERING ASBESTHOUDEND PUIN GASTELSEWEG 14 KRUISLAND,
D.D. 11-09-2017, WEMATECH BODEM ADVISEURS B.V.

BIJLAGE 3

QUICKSCAN FLORA EN FAUNA GASTELSEWEG 14, KRUISLAND,

D.D. 03-04-2018, EKOZA ECOLOGISCHE ADVIES B.V.

BIJLAGE 4

STANDAARD VERANTWOORDING GROEPSRISICO GEMEENTE STEENBERGEN,

D.D. 01-05-2017, OMGEVINGSDIENST MIDDEN- EN WEST-BRABANT