



Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan
Buitengebied Steenbergen,
wijziging Kort Eind 1



in steenbergen staat u sterk

Vastgesteld door het college van de gemeente Steenbergen
bij besluit van



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel
imro-nummer
projectnummer
status

Ontwerp
Vastgesteld

Steenbergen
Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen, wijziging Kort Eind 1
NL.IMRO.0851.bgWPkorteind1-o001
SB4002
vastgesteld

18-04-2018
09-10-2018



TOELICHTING

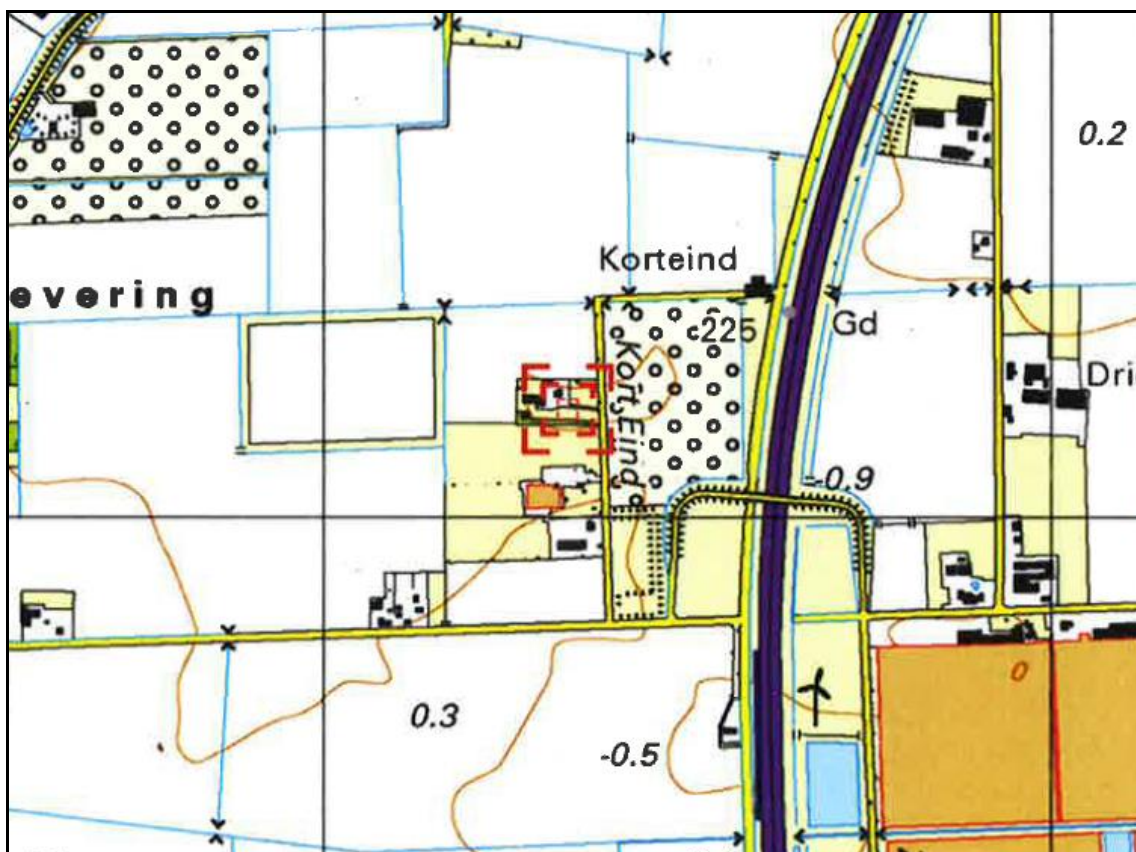
Toelichting behorende bij Wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen, wijziging Kort Eind 1' te Steenbergen.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerende planologische regeling	3
1.3	Bij het plan behorende stukken en leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Steenbergen	5
2.2	Huidig gebruik van het plangebied	5
2.3	Planopzet	6
3	BELEIDSKADERS	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	SECTORALE ASPECTEN, KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	17
4.1	Bodem	17
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3	Geluidhinder	19
4.4	Natuurwaarden	19
4.5	Milieuhinder	21
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Water	23
4.9	Besluit m.e.r.	25
5	JURIDISCHE ASPECTEN	27
5.1	Algemene opzet	27
5.2	Opbouw van de regels	27
5.3	Regels	28
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	30
7.1	Maatschappelijke toetsing	30
7.2	Overleg	30

BIJLAGEN

1. Berekening waardevermeerdering en sloopkosten schuur
2. Quick scan Flora en Fauna
3. Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Steenbergen



Figuur 1 Indicatieve ligging plangebied topografische kaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Dekkers, hierna te noemen initiatiefnemers, zijn erfgenamen van het object gelegen aan het Kort Eind 1 te Steenberg. Het voormalige agrarisch bedrijf van de familie is gesitueerd aan het Kort Eind 1 en heeft de bestemmingen “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden – landschapswaarden” in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Steenberg”, zoals vastgesteld 25 september 2015. Binnen het bouwvlak is een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing met één bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning en een forse schuur met enkele opstallen van ondergeschikte aard en omvang is gerealiseerd op het perceel. Een deel van de opstallen is reeds eerder gesloopt.

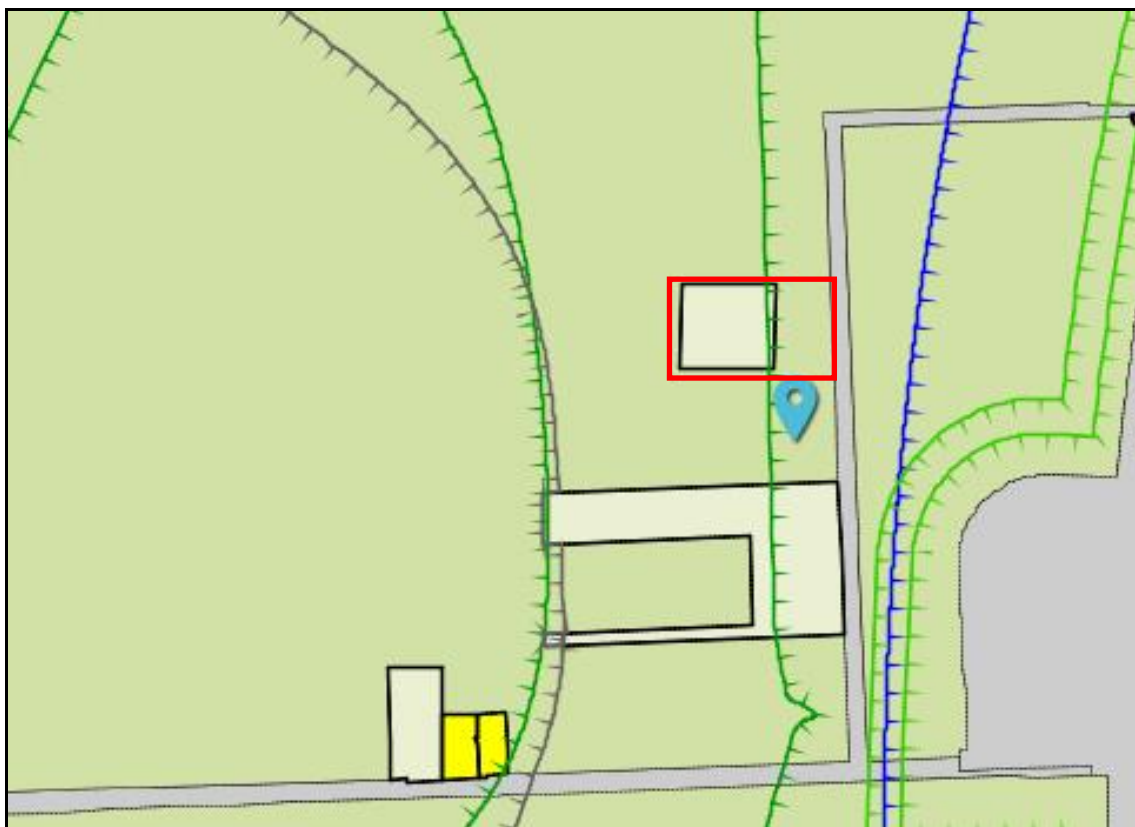
Onderhavig plangebied is gelegen ten westen van de kern Steenberg in de gemeente Steenberg. Het perceel wordt aan vier zijden, ook aan de overzijde van het Kort Eind begrensd door agrarische gronden. Het perceel waarop het bestemmingswijziging plaatsvindt heeft een oppervlakte van circa 6.650 m².

Het agrarisch bedrijf is echter reeds enkele jaren formeel beëindigd. Initiatiefnemers wensen de bestemming “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden – landschapswaarden” ter plaatse dan ook te wijzigen in de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden”. Het recht van de bedrijfswoning wordt hierbij omgezet naar een burgerwoning. Middels een wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 3.7.6 in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Steenberg” kan – onder voorwaarden – toepassing worden gegeven aan het initiatief.

Het college heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de wensen van initiatiefnemers, mits de wijzigingsprocedure met de daarin opgenomen voorwaarden wordt doorlopen. Voorliggend wijzigingsplan maakt de wijziging van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen” en “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” mogelijk.

1.2 Vigerende planologische regeling

Het bestemmingsplan Buitengebied Steenberg is op 24 september 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Steenberg. De locatie Kort Eind 1 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Steenberg de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak. Verder zijn de gronden gelegen aan de zijde van de weg bestemd tot “Agrarische met waarden – Landschapswaarden” en ligt over deze gronden de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - reservingsgebied waterberging’.



Figuur 2 Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen". Binnen de rode contour is het plangebied voor voorliggende ontwikkeling gesitueerd.

1.3 Bij het plan behorende stukken en leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven waarin onderhavig plangebied is gelegen. In hoofdstuk 3 wordt het plan nader beschreven. In hoofdstuk 4 is het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet en is het planvoornemen hieraan getoetst. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten getoetst aan het ruimtelijk initiatief, waarbij aangetoond wordt dat er geen (milieu)belemmeringen zijn ten aanzien van het realiseren van een woonbestemming. Hoofdstuk 6 geeft de juridische toelichting weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Steenberg

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Steenberg, ten westen van de kern Steenberg. Ten oosten van de planlocatie is de nieuwe A4 gelegen. Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

Het buitengebied staat grotendeels bekend als een open zeekeleigebied. In het meest zuidwestelijke deel van het buitengebied gaan de gronden over van klei naar zand. Het zuidoostelijke deel wordt gekenmerkt door een dekzandlandschap. Een groot deel van de gronden is in gebruik ten behoeve van grondgebonden agrarische landbouw met bijbehorende agrarische bedrijven. Daarnaast zijn enkele gebieden beschermd tot natuurgebied.



Figuur 3 ligging plangebied op luchtfoto (d.d. september 2017)

2.2 Huidig gebruik van het plangebied

Onderhavig plangebied was in het verleden in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemers. Het agrarisch bedrijf is echter beëindigd, waardoor de opstallen en gronden hun functie hebben verloren. Inmiddels is een deel van de opstallen die op het perceel aanwezig waren gesloopt. Op dit moment zijn er op het perceel één bedrijfswoning, een forse schuur met een oppervlakte van circa 419 m² en diverse opstallen van ondergeschikte omvang en aard aanwezig. In het voorliggende wijzigingsplan wordt het planologische recht behorende bij een agrarisch bedrijf voor het oprichten van een bedrijfswoning, die reeds op het perceel aanwezig is, omgezet naar een woonbestemming met bijbehorende bijgebouwen. Het feitelijk ge-

bruik van de gronden komt na de bestemmingswijziging beter overeen met hetgeen juridisch-planologisch is opgesteld in het bestemmingsplan.

2.3 Planopzet

Voorliggend plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' in het vigerende bestemmingsplan " Buitengebied Steenberghe", waar een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan met één bedrijfswoning. De agrarische bestemming ter hoogte van het Kort Eind 1 is niet meer van toepassing door het beëindigen van het agrarische bedrijf ter plaatse.

De wens van initiatiefnemers is om het agrarische bedrijf planologisch te beëindigen en de bestemming te wijzigen naar "Wonen". Op het adres is een burgerwoning op dit moment niet toegestaan. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.6 uit het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om middels een wijzigingsplan de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Het wijzigingsplan geeft de juridische basis om ter plaatse de gronden te gaan gebruiken voor de functie wonen.

Middels een principeverzoek, gedateerd 13 juli 2017, hebben de initiatiefnemers hun voornemen kenbaar gemaakt aan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenberghe. Gevraagd is of de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan de wens van initiatiefnemers om een wijzigingsprocedure te starten om de bestemmingswijziging mogelijk te maken. De gemeente geeft aan in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemers.

De wijzigingsbevoegdheid voor onderhavig planvoornemen bevat indirect de voorwaarde dat voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. In dit artikel staat dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt hiermee uitvoering gegeven door het slopen van overtollige bebouwing en het verkleinen van het bouwvlak in overeenstemming met de resterende bebouwing.

Aangezien er verder geen bouwplannen zijn voor de gronden van plangebied zal de bestaande situatie ter hoogte van het plangebied niet wijzigen. Voorliggend planvoornemen bestaat dus alleen uit het wijzigen van de bestemming en de sloop van de aanwezige schuur, waardoor de feitelijke situatie afgestemd wordt op de planologische bestemming van de gronden. In het kader van de functiewijziging zijn er derhalve geen uitgebreide onderzoeken noodzakelijk. In deze toelichting wordt per aspect verantwoord dat het planvoornemen uitvoerbaar is.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor onderhavig plangebied wordt gevormd door provinciale en gemeentelijke beleidsregels. Eveneens behoort het vigerende bestemmingsplan en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid tot het beleidskader waaraan het planvoornemen dient te voldoen. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

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

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

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

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe toepassing is op de ontwikkeling. Enkel een efficiënt gebruik van de ruimte en een zorgvuldige afweging bij een ruimtelijk besluit, is wel van toepassing op het onderhavige initiatief. Verder bestaat het initiatief uit het wijzigen van de huidige bestemming naar een woonbestemming. De ruimte wordt in praktische zin niet anders gebruikt. Er wordt immers gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel en daarmee wordt invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik en is de ladder op basis van bestendige jurisprudentie hier formeel niet van toepassing.

Daarnaast is de projectlocatie gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij het radarstation Woensdrecht. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor bouwwerken ten opzichte van NAP. Ook dergelijke bouwhoogtes zijn in het plan niet aan de orde. Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en passend is binnen de regels van het Barro en het Rarro.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (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 genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Ambitie voor het landelijk gebied, accentgebied agrarische ontwikkeling

Op de structurenkaart van de SVRO – partiële herziening 2014 is de locatie aan het Kort Eind gelegen binnen de structuur '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. Land- en tuinbouw zijn hierbij de grootste ruimtegebruikers.

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.

In onderhavige situatie is er sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die naar aard en omvang niet geschikt is voor toekomstbestendige en duurzame agrarische bedrijvigheid. De accentgebieden agrarische ontwikkeling zijn de gebieden waar in beginsel de agrarische productie prevaleert, daar waar dat duurzaam kan gelet op de overige functies. Wegens de omvang van het perceel is het niet realistisch om ter plaatse te streven naar een primair agrarische functie. Het perceel heeft geen agrarisch bestaansrecht meer, waardoor gestreefd wordt naar een nieuwe functie, passend in de omgeving, waarmee de bestaande bebouwing op een rendabele manier behouden kan worden. De landbouw, toerisme, recreatie en natuurbeleving zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vraag vanuit de Brabantse samenleving om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies.

Het initiatief voorziet bovendien in hergebruik van een bestaande vrijkomende agrarische locatie ten behoeve van een burgerwoning. De woonfunctie is, zo blijkt uit onderhavige toelichting, passend qua aard, schaal en functie in de omgeving. Tevens wordt de omliggende agrarische bedrijvigheid niet in hun (ontwikkelings)mogelijkheden beperkt, als gevolg van de grote afstand van het plangebied tot bestaande agrarische bedrijven. Er wordt daarbij rekening gehouden met de diverse omgevingskwaliteiten. Het initiatief is passend binnen het provinciale streven voor een gemengde plattelandseconomie. De genoemde visie voor de vestiging van niet-agrarische functies is concreet doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Door toetsing aan dit uitgewerkte beleid kan nader worden bepaald of de ontwikkeling passend is binnen de provinciale kaders.

Ambitie groenblauwe structuur

Een beperkte oppervlakte van de beoogde ontwikkeling ligt in de groenblauwe structuur en wordt aangeduid als waterbergingsgebied. Deze gronden grenzen tevens aan het Kort Eind. Het betreft de gronden nabij de entree van het plangebied. De groenblauwe structuur bestaat uit natuurgebieden binnen het Natuur Netwerk Brabant inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem. De gronden ter plaatse van de voorziene wijziging zijn in gebruik als entree en privétuin bij de bedrijfswoning en toekomstige burgerwoning en dienen mede ter ontsluiting van het perceel. Naar aanleiding van ecologisch onderzoek, zie paragraaf 4.4 van onderhavig toelichting, is aangetoond dat er geen sprake is van een aantasting van het natuur- en watersysteem. Door initiatiefnemers wordt ter

plaatsse mede voorzien in het realiseren van landschappelijke inpassing van het perceel. Het planvoornemen belemmert niet de beleidsdoelstellingen behorende bij deze structuur.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

Op respectievelijk 7 februari 2014 en 14 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze Verordening stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarische gebied. Een geactualiseerde versie van de Verordening ruimte 2014 is op 1 juli 2015 door Provinciale Staten vastgesteld en in werking getreden op 15 juli 2015. Op 8 december 2016 is tevens de Verordening ruimte 2014, veegronde 2016 in werking getreden. Dit betreft in hoofdzaak een partiële wijziging van de regels. Per 15 juli 2017 is een geconsolideerde versie van de Vr 2014 beschikbaar, getiteld 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

De Verordening ruimte Noord-Brabant is opgebouwd volgens het principe van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren'(basisregels) en 'aanduidingen'(aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedure bepalingen'.

Voorliggend plangebied is binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. In artikel 7 van de Verordening ruimte worden regels gesteld door de provincie Noord-Brabant aan de functie wonen. Tevens moet voldaan worden aan de regels omtrent zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Beoordeling

Artikel 7 'Gemengd landelijk gebied'

In lid 5 van artikel 7.7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant staat dat het onder voorwaarden mogelijk is om een bestemmingswijziging uit te voeren van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Aangezien in het plangebied de agrarische bedrijfsvoering reeds gestopt is, is er ter plaatse sprake van een voormalige bedrijfswoning. De voorwaarde is wel dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. De gemeente dient te bepalen welke bebouwing overtollig is en dus gesloopt dient te worden. In dit kader dient de schuur met een oppervlakte van circa 419 m² te worden gesloopt. De overige opstallen die in dienst hebben gestaan van de agrarische bedrijfsvoering zijn grotendeels reeds eerder gesloopt. Het woonhuis blijft behouden.

Artikel 3.1 'Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit'

Het amoveren van diverse opstallen op het perceel zal bijdragen aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, voortvloeiend uit artikel 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Hierin staat dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van

zorgvuldig ruimtegebruik. Aangezien voorliggende bestemmingswijziging geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, maar enkel juridisch-planologisch vastlegt dat wat er feitelijk plaatsvindt op het perceel, vinden er geen relevante veranderingen plaats in het ruimtegebruik ter plaatse.

Artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte staat dat in een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, beschreven moet staan dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen" is opgenomen dat ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt en er geen aantoonbaar onevenredige aantasting is van diverse milieuaspecten en omwonenden. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de diverse milieuaspecten die het planvoornemen kunnen belemmeren. Bovendien wordt het planvoornemen in paragraaf 4.3 van deze toelichting getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan.

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Toetsingskader

In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) hebben de gemeenten in de regio West-Brabant, waar de gemeente Steenbergen onderdeel van uitmaakt, met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk. Door het RRO Regio West-Brabant is de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', aldus vastgesteld op 18 december 2014. Het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt binnen de Verordening ruimte toelaatbaar geacht.

Een dergelijke omzetting, met resterende bebouwing wordt beschouwd als een ruimtelijke ontwikkeling, zodat toepassing moet worden gegeven aan het principe kwaliteitsverbetering van het landschap. Met de regionale notitie is bepaald dat er drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen zijn:

- 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 landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Het omzetten van een agrarische bouwvlak dat kleiner is dan 5.000 m² naar de bestemming Wonen, betreft een ruimtelijke ontwikkeling die onder categorie 3 moet worden geschaard.

Beoordeling en conclusie

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient een beschrijving en een verantwoording van de te nemen maatregelen ter plaatse toegevoegd te worden aan onderhavig wijzigingsplan.

In Bijlage 1 van onderhavig wijzigingsplan is de waardevermeerdering in de vorm van een taxatierapport alsmede een overzicht van de sloopkosten van de asbesthoudende schuur toegevoegd. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering voor het landschap dient 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden in het landschap. 20% van de waardevermeerdering komt in deze neer op een bedrag van € 12.715,--. Aansluitend blijkt uit het overzicht, dat met de sloop van de asbesthoudende schuur reeds aan deze verplichting wordt voldaan. Immers, met de sloop is een bedrag van € 15.475,-- gemoeid, welk bedrag in het landschap wordt geïnvesteerd. Door de sloop wordt derhalve aan de basisinspanning voldaan. Verder wordt naast de sloop binnen het plangebied kwaliteitsverbetering in de vorm van de aanleg en instandhouding van een landschappelijk inrichtingsplan toegepast. Een nadere berekening van de kosten verbonden aan de daadwerkelijke realisatie van het landschappelijke inrichtingsplan alsmede plankosten (kosten landschappelijk inpassingsplan, kosten berekening kwaliteitsverbetering en kosten waardebeoordeling) kan echter gelet op de hoogte van de sloopkosten achterwege blijven. De sloop van de overblijvende bebouwing en de aanleg en instandhouding van het landschappelijke inpassing en daarmee de kwaliteitsverbetering is voorts zowel privaatrechtelijk als bestuursrechtelijk verankerd. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan mogelijk is binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals nader uitgewerkt in het regionaal afsprakenkader. Hiermee is het planvoornemen passend binnen de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan

Om de bestemming te kunnen wijzigen middels een wijzigingsplan is het noodzakelijk om het planvoornemen voor het Kort Eind 1 te toetsen aan het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen".

In artikel 3.7.6 staat de geldende wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om, na de beëindiging van een agrarisch bedrijf, de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van het hergebruiken van een reeds bestaande bedrijfswoning;
- c. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- d. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;

- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- h. de oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80 m²;
- 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 300 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 20 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 100 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- j. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- 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';
- l. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur zoals aangeduid op de verbeelding;
- 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;
- n. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- o. het bepaalde in de artikel 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Beoordelingskader

Allereerst dient er, om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid, sprake te zijn van een voormalig agrarisch bedrijf. De activiteiten op het agrarisch bedrijf zijn door de ouders van initiatiefnemers formeel al enkele jaren geleden beëindigd. Er is dus sprake van een voormalig agrarisch bedrijf, waarna getoetst kan worden aan de afzonderlijke punten uit de wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 3.7.6 lid a

Is niet van toepassing aangezien de planlocatie niet is gelegen in de zone zoals aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied'.

Artikel 3.7.6 leden b , c en d

De wijzigingsbevoegdheid stelt in deze leden als voorwaarde, dat enkel na de agrarische bedrijfsbeëindiging de bestaande bedrijfswoning mag worden hergebruikt en agrarisch hergebruik van de gronden redelijkerwijs niet haalbaar is. Gelet op de ligging en oppervlakte van het perceel, het feit dat de agrarische bedrijfsvoering reeds is gestaakt en er één bedrijfswoning in het plangebied aanwezig is, dient dit als uitgangspunt voor het te nemen wijzigingsbesluit te worden genomen.

Artikel 3.7.6 lid e

Met het planvoornemen mag geen sprake zijn van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven. Aangezien het planvoornemen het wijzigen van de bestemming op de gronden betreft, en geen fysieke ontwikkeling, worden geen aantastingen verwacht van belangen van omwonenden en van de omliggende (agrarische) bedrijven. Ten zuiden van het plangebied aan het Kort Eind 3 is een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning gelegen. Het betreft hier een akkerbouwbedrijf met productie voor agrarisch zaaigoed. Aangezien het hier een agrarisch bedrijf betreft, is hier getoetst aan de relevante regelgeving. U vindt deze toets terug in paragraaf 4.5 'Bedrijven en milieuzonering'.

Artikel 3.7.6 lid f

In het plangebied is geen sprake van overwegende bezwaren op grond van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard. In hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan wordt het planvoornemen getoetst aan de milieuaspecten die worden genoemd in de wijzigingsbevoegdheid in lid f. Uit deze toets komt naar voren dat de bestemmingswijziging niet zorgt voor een aantasting van aanwezige waarden. Middels de kwaliteitsverbetering van het landschap is, door het slopen van overtollige bebouwing en de landschappelijke inpassing, reeds invulling gegeven aan het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke waarden.

Artikel 3.7.6 leden g, h, i en j

Overtollige bedrijfsbebouwing met uitzondering van cultuurhistorische bebouwing dient te worden gesloopt. Om deze reden dient de overtollige bebouwing; zijnde een schuur welke niet als cultuurhistorisch waardevol dient te worden aangemerkt, te worden gesloopt. Dit betreft een schuur met een oppervlakte van circa 419 m². Verder mag op basis van deze bepalingen worden geconcludeerd, dat door het slopen van circa 419m², naast de toegestane 80m² aan bijgebouwen, 80 m² extra aan bijgebouwen ten dienste van de woning in het nieuwe bouwvlak is toegestaan.

Artikel 3.7.6 lid k

In dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak verkleind en wordt de agrarische bestemming van de gronden gewijzigd in "Wonen", "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden", zodat deze in overeenstemming is met de resterende bebouwing en gebruiksmogelijkheden op het perceel. Binnen het bouwvlak dragen de gronden de bestemming "Wonen" met de aanverwante bouwen gebruiksmogelijkheden. De gronden die daarbuiten komen te liggen krijgen de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden".

Artikel 3.7.6 lid l

Is niet van toepassing aangezien de planlocatie niet is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant.

Artikel 3.7.6 leden m en n

De planregels met betrekking tot “Wonen” en “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” van het vigerende bestemmingsplan gelden voor het op te stellen wijzigingsplan als uitgangspunt. Ter waarborging van de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt deze in de planregels opgenomen. Hierdoor wordt een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken geleverd.

Conclusie

Onderliggend planvoornemen past binnen de uitgangspunten die zijn opgesteld in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan. Van belang is wel om in voorliggend wijzigingsplan uitvoering te geven aan het verkleinen van het bestaande bouwvlak. Voor onderhavig planvoornemen kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.6 van het vigerend bestemmingsplan.

Overige regels vigerende bestemmingsplannen

Toetsingskader

Naast de regels van de wijzigingsbevoegdheid geldt vanuit het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen” voor een beperkte oppervlakte tevens de gebiedsaanduiding “Milieuzone – reserveringsgebied waterberging”.

Beoordeling en conclusie

De overige regels vormen voor het planvoornemen geen belemmering. Er vinden geen grondroerende of nieuwe bouwactiviteiten plaats zodat er geen (negatieve) invloed is op de waterhuishouding en waterberging. De aanduiding is derhalve niet relevant bij onderhavig planvoornemen. De overige regels zijn met onderhavig plan overeenkomstig van toepassing. Bij toekomstige ontwikkelingen dient hier rekening mee te worden gehouden.

3.3.1 Structuurvisie Steenbergen

Toetsingskader

De “Structuurvisie Steenbergen” is op 31 mei 2012 vastgesteld en bevat op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar. De verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties voor het gehele grondgebied van de gemeente worden met deze structuurvisie gebundeld tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument.

Beoordeling

In het landelijk gebied zijn landschap, natuur, cultuurhistorie en agrarische bedrijvigheid belangrijk. Voor de buitengebieden van de open zeeleipolders wordt gestreefd naar het handhaven en versterken van de openheid van het landschap en ruimte geboden voor de ontwikkeling van onder andere niet-agrarische bedrijven welke een bijdrage leveren aan de gemengde plattelands economie of vitaliteit van het buitengebied.

In dit gebied van de open zeeleipolder zijn naast de kleinschalige recreatieve invulling van vrijkomende (agrarische) bebouwing ook mogelijkheden voor hergebruik voor andere bedrijfsmatige doelen en/of wonen. Vanzelfsprekend dienen de regels van de provinciale Verordening

ruimte hierbij in acht genomen te worden. Er is in de gemeente Steenberghe voor gekozen geen gebieden aan te wijzen als primair agrarisch gebied (zoals aangegeven in het provinciaal beleid). In primair agrarisch gebied wordt menging met andere functies voorkomen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de gemeentelijke structuurvisie, gezien het een initiatief is waarbij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied voor wonen wordt herbenut.

4 SECTORALE ASPECTEN, KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld.

Met betrekking tot een (ontwerp-)wijzigingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: “bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen”. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tevens moet ook getoetst worden aan het Besluit m.e.r.

Het planvoornemen is getoetst aan de verschillende milieuaspecten waarna is gemotiveerd waarom het milieuaspect geen belemmering is voor het planvoornemen. Hieronder wordt verslag gedaan van de verschillende milieuaspecten.

Aangezien dit wijzigingsplan geen nieuwe fysieke bouwmogelijkheden mogelijk maakt, maar enkel de bestemming wijzigt op het perceel, is het niet noodzakelijk om uitgebreide milieuonderzoeken uit te laten voeren. Van belang is enkel dat de bestemmingswijziging passend is binnen het aspect van een goede ruimtelijke ordening en tevens uitvoerbaar is. In de volgende paragrafen wordt per milieuaspect verantwoord of er belemmeringen zijn om de bestemmingswijziging plaats te laten vinden.

4.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Conclusie

Omdat dit plan alleen ziet op wijziging van de functie van de gronden van het plangebied en geen nieuwe bouwactiviteiten mogelijk maakt, is het niet noodzakelijk om ten behoeve van dit wijzigingsplan een bodemonderzoek uit te laten voeren. Het aspect bodem is dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Volgens de indicatieve kaart archeologische waarden geldt voor het plangebied een zeer lage trefkans voor archeologische vondsten. Ook liggen er geen archeologische monumenten in het gebied en zijn er geen vondstmeldingen of waarnemingen bekend. Tenslotte is in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van onderhavig plangebied niet de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologische verwachtingswaarde' toegekend. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk, nog los van het gegeven, dat het planvoornemen in principe enkel het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" betreft en met deze planwijziging geen bodemingrepen gepaard gaan.

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. In het kader van het cultuurbeleid van de provincie Noord-Brabant is de versterking van de Brabantse identiteit een belangrijk speerpunt. Onderdeel hiervan is het behoud van het ruimtelijk erfgoed, maar ook de inzet van dit erfgoed om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving te verhogen. De Cultuurhistorische Waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kunnen daarbij een bruikbaar instrument zijn. De waardenkaart is voor de provincie ook een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst. Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is nagegaan welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Conclusie

In onderhavig plangebied zijn echter geen rijks-, noch gemeentelijk monumenten, noch cultuur-historische waarden aanwezig, zodat het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het planvoornemen vormt.

4.3 Geluidhinder

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

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

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

In de directe omgeving ligt de Rijksweg A4, welke een geluidzone van 400 meter heeft. Deze zone valt over het plangebied.

Conclusie

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies. Nu het voorgenomen wijzigingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt en de woning op het perceel Kort Eind 1 reeds aanwezig is en deze niet wordt verplaatst, is een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet aan de orde.

4.4 Natuurwaarden

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk

kerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voorheen EHS) en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de hernieuwde Verordening ruimte. Het NNB is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarische natuurbeheer behoren tot het NNB. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Door middel van een quickscan flora- en fauna is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan heeft op eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden. De quickscan is uitgevoerd door Adviesbureau Wieland op 12 november 2017. In deze toelichting worden alleen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen vermeld. De gehele quickscan is opgenomen als Bijlage 2 Quickscan flora en fauna.

Conclusie

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingreep kan geconcludeerd worden, dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige habitatrichtlijngebieden, vogelrichtlijngebieden, Beschermde natuurmonumenten, Natuurnetwerk of specifieke natuurwaarden. In onderhavig planvoornemen blijft immers de bestaande situatie (de voormalige bedrijfswoning) op het perceel gehandhaafd en wordt de bestemming gewijzigd. Verder dienen er voor het plan geen bomen met eventueel geschikte holten gekapt te worden, zodat geen sprake is van een verandering van het leefgebied van eventuele aanwezige (strikte) beschermde dier- en/of plantensoorten. Wel dient voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden (sloop landbouwschuur) in het kader van de algemene zorgplicht rekening gehouden te worden met de broedperiode van de vogels. Dit houdt in het algemeen onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen. Voor de sloop van de schuur houdt dit concreet in dat dit in de periode 15 maart tot 1 augustus niet is toegestaan, tenzij door een deskundige

geconstateerd is dat er geen broedende vogels aanwezig zijn. Het aspect ecologie staat daarmee de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Milieuhinder

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt is dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Om de invloedssfeer van de reeds aanwezige bedrijvigheid nabij het plangebied te kunnen bepalen, is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en milieuzonering (Vereniging Nederlandse Gemeenten, 2009). In de publicatie is een overzicht opgenomen van de meest voorkomende bedrijfsactiviteiten en de milieuhinder die deze kunnen veroorzaken. Ten aanzien van onder meer de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn richtafstanden gegeven die ten opzichte van een rustige woonwijk moet worden aangehouden. Gelet op de opzet van het plan wordt in deze paragraaf aangesloten bij de richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk. De VNG-publicatie is een richtlijn. Daar waar op grond van wet- en regelgeving afstandseisen gelden, gaan deze voor de richtafstanden. Daarom wordt eerst ingegaan op het relevante wettelijke kader.

Conclusie

In de omgeving van het perceel Kort Eind 1 is op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Steenberghe" een aantal inrichtingen toegestaan. Het gaat hierbij in alle gevallen om akkerbouwbedrijven. Op grond van de VNG-uitgave dient ten opzichte van de bedrijfsgebouwen van een akkerbouwbedrijf een hinderafstand van 30 meter aangehouden te worden. Aangezien het dichtstbijzijnde akkerbouwbedrijf gelegen aan het Kort Eind 3 op een afstand van circa 115 meter is gelegen, wordt ruim aan deze hindercontour voldaan. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de woning een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De in de omgeving aanwezige bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. De voorgenomen bestemmingswijziging is uit oogpunt van milieuzonering acceptabel.

4.6 Externe veiligheid

Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat er geen risico's zijn toegekend ter plaatse van het plangebied en dat er geen Bevi-inrichtingen in de directe omgeving aanwezig zijn. Het plangebied is gelegen buiten de invloedssfeer van inrichtingen met mogelijke externe veiligheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart volgt dat in de (directe) omgeving van het plangebied de A4 een potentiële risicobron is waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze Rijksweg is zo'n 285 meter ten oosten van het perceel gelegen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een zone van 200 meter aan weerszijden van deze weg dient het plaatsgebonden en groepsrisico te worden bepaald en verantwoord. De toe te passen afstanden zijn opgenomen in bijlagen bij de Regeling Basisnet. Voor het plangebied is het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas van de A4 van belang. De kern van deze regels heeft betrekking op het feit dat het binnen deze zone c.q. contour niet is toegestaan om kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten op te richten of bestaande kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten uit te breiden. Deze contour reikt echter niet tot het plangebied, verder worden geen nieuwe kwetsbare objecten opgericht, noch uitgebreid zodat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging. De voorgenomen wijziging van de functie van het plangebied heeft ook geen effect op het groepsrisico.

Omdat de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het wijzigingsplan in de huidige situatie niet zal wijzigen is formeel gezien, conform het Bevt, een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met mogelijke effecten bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Dit wordt ook wel aangeduid als een zogenaamde beperkte verantwoording groepsrisico. Deze (beperkte) verantwoording dient onderdeel te zijn van het ruimtelijk

ke besluit. Indien ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter van een weg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar buiten 30 meter en geen sprake is van verminderd zelfredzame personen, mag gebruik worden gemaakt van het standaard advies van de Veiligheidsregio met betrekking tot de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening. Zowel het advies van de Veiligheidsregio als de (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is in Bijlage 3 van deze toelichting opgenomen.

Conclusie

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

4.7 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is opgenomen dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Conclusie

Aangezien het planvoornemen geen bouwontwikkelingen betreft, maar enkel in een bestemmingswijziging voorziet zorgt dit niet voor een verandering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De beëindiging van het agrarische bedrijf heeft voor een verbetering van de luchtkwaliteit gezorgd door bijv. de afname van het aantal landbouwvoertuigen. De belasting die dit voortbracht op de luchtkwaliteit is verminderd door het wegvallen van de agrarische activiteiten. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Water

Algemeen

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening ook in het direct aangrenzende gebied is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering

van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021

‘Grenzeloos verbindend’, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid.

Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater.

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 waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel –onder voorwaarden- verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Voor het overige zijn er in de Keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Conclusie

Een zeer beperkte oppervlakte van het perceel is gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone – reserveringsgebied waterberging', tevens een reserveringsgebied ten behoeve van waterberging. Omdat dit plan alleen ziet op wijziging van de functie en er voorts geen bouwactiviteiten plaatsvinden, is geen sprake van negatieve effecten op deze beschermingszone. Verder neemt de verharding niet toe en blijft het huidige watersysteem in stand, zodat een nadere toetsing

aan het aspect water dan ook niet noodzakelijk. De vaststelling van het wijzigingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied.

4.9 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage. Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling (per juli 2017) moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

Het planvoornemen betreft geen m.e.r – (beoordelings-)plichtige activiteit, zodat dit aspect niet nader behoeft te worden onderbouwd en is geen vormvrije mer-beoordeling benodigd.

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

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

Ten slotte is onderhavige activiteit niet aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

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

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije

m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het wijzigingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan, dat er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen” en dat het plan wordt gewijzigd conform de hierin opgenomen voorwaarden.

5.2 Opbouw van de regels

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming met bouwvlak van het perceel Kort Eind 1 op de planverbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen” gedeeltelijk omgezet in de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch met waarden – landschapswaarden”. De planregels van het bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen” zijn en blijven van toepassing. In de planregels van dit ‘Wijzigingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen, wijziging Kort Eind 1’ worden de relevante bestemmingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen dan ook van overeenkomstige toepassing verklaard met enkele wijzigingen en aanvullende artikelen voor de voorwaardelijke verplichtingen met betrekking tot de sloop van de overtollige bebouwing en de aanleg van het landschappelijke inrichtingsplan. Deze verplichtingen zijn eveneens opgenomen in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers van Kort Eind 1.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie, de gewenste functie en de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend moederplan “Buitengebied Steenbergen”. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

In de regels van onderhavig wijzigingsplan worden de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen”, zoals vastgesteld d.d. 24 september 2015 (met identificatienummer NL.IMRO.0851.bgBPstbgeheel-v003), voor zover relevant, van toepassing verklaard. Dit houdt in dat de regels uit dit moederplan, tevens gelden voor onderhavig wijzigingsplan. Daarnaast zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarmee de sloop van de overtollige bebouwing wordt verzekerd en de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geborgd. Voor het overige blijven de regels uit het moederplan grotendeels ongewijzigd van toepassing.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling aan het Kort Eind 1 is geen gemeentelijk initiatief en de gronden zijn in het bezit en eigendom van de initiatiefnemers. Tussen initiatiefnemers en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Overeenkomstig artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Het ontwerp-wijzigingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, het plan te worden voorgelegd aan de reguliere overlegpartners. De provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta hebben voor onderhavig wijzigingsplan als overlegpartner gefungeerd en gereageerd. Echter indien geen provinciale belangen spelen, is een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk. Volgens het formulier inventarisatie ruimtelijke aspecten (ingevuld op 20 februari 2018) is dat in dit geval aan de orde. Het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, waarmee het wettelijk vooroverleg met de provincie als afgerond kan worden beschouwd. Vervolgens heeft het waterschap bij brief van 29 maart 2018, door de gemeente ontvangen op 3 april 2018, laten weten een positief wateradvies te geven.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 19 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is het geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de bekendmaking is tevens vermeld welke andere stukken ter inzage zijn gelegd. De Provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta zijn via de geëigende wegen geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp-wijzigingsplan. De eigenaren van percelen in de directe nabijheid zijn persoonlijk geïnformeerd door initiatiefnemer over de ter inzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan.

Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid geweest om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze op het plan ingediend. Deze zienswijze -ingediend door de provincie Noord-Brabant- heeft tot een aanpassing van het wijzigingsplan geleid en is ambtshalve met de provincie afgestemd. De wijziging ziet toe op een aanpassing van de categorie waartoe de ruimtelijke ontwikkeling moet worden beschouwd en de daaraan verbonden berekening van de kwaliteitsberekening door toevoeging van een taxatierapport. Het college van burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan op 9 oktober 2018 vastgesteld.