



Wijzigingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen, wijziging
Kruislandsedijk 34”



in steenbergen staat u sterk

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35
4811 GB Breda
076 – 5225262
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
email
internet
kvk Breda

Gemeente Steenbergen

Wijzigingsplan

**“Bestemmingsplan Buitengebied
Steenbergen, wijziging
Kruislandsedijk 34”**

Gemeente Steenbergen

Wijzigingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen, wijziging Kruislandsedijk 34”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0851.bgWPkruislandsdk34-v001

d.d. : 02-10-2017

Opsteller:	de heer drs. M.C.M. Reijnaars
Collegiale toets:	de heer ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Beschrijving huidige situatie	7
2.2	Beschrijving beoogde situatie	8
2.3	Landschappelijke inpassing	10
2.4	Duurzaamheid	10
2.5	Verkeer en parkeren	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	26
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Bodem	37
4.3	Waterhuishouding	38
4.4	Cultuurhistorie	42
4.5	Archeologie	43
4.6	Natuur	44
4.7	Flora en fauna	45
4.8	Wegverkeerslawaaï	46
4.9	Bedrijven en milieuzonering	47
4.10	Externe veiligheid	48
4.11	Luchtkwaliteit	51
4.12	Kabels en leidingen	53
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	53
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Opbouw van het wijzigingsplan	57
5.3	Regels	57
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	59
6.3	Economische uitvoerbaarheid	60

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Kruislandsedijk 34, grenzend ten oosten van het water De Baak, te Steenberghe bevinden zich de gronden en opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf. De opstallen bestaan uit een stal, een loods en een bedrijfswoning. Daaromheen liggen gronden die in gebruik zijn als tuin bij de bedrijfswoning. Aan de zuidzijde van de tuin bevindt zich de burgerwoning Kruislandsedijk 32 met bijbehorende opstallen, erven en tuin.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Steenberghe” als vastgesteld door de raad op 24 september 2015 en heeft de bestemming ‘Agrarisch’ met bijbehorend bouwvlak. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 2.346 m². De direct aangrenzende gronden zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’.

De Baakermat bv, verder initiatiefnemer, wenst de locatie te herontwikkelen ten behoeve van kleinschalige vormen van recreatie en toerisme. Deze wens is tevens een uitvloeisel van de beleidsmatige mogelijkheden die voor het gebied, waar de projectlocatie onderdeel van uitmaakt, worden geboden. De locatie van initiatiefnemer is namelijk opgenomen in de gebiedsvisie ‘Gebiedsperspectief Cruislandse Kreken’ van 24 december 2013. Vanuit deze visie wordt een ontwikkelingsgericht toeristisch-recreatief perspectief geschetst. De omstandigheid dat het plangebied gelegen is aan een fietsroute, een wandelknooppunt in ontwikkeling en de West Brabantse Waterlinie vormt een extra stimulans om te komen tot herontwikkel

worden in een mogelijkheid tot schaatsen. Mocht de situatie van een strenge winter met schaatszekerheid op een natuurijsbaan zich voordoen, dan zal initiatiefnemer medewerking verlenen aan het aanleggen van de natuurijsbaan door de ijsvereniging op de traditionele plek (de gronden behoren inmiddels tot zijn eigendom) en zijn voorzieningen beschikbaar stellen.

3. Initiatiefnemer wenst in de bestaande loods de sanitaire voorzieningen voor de minicamping en de kunstijsbaan te realiseren. Het gaat hier om toiletten, douches en omkleedruimten.
4. De oostelijk gelegen stal wenst initiatiefnemer op te knappen en te verbouwen tot een ruimte voor dagrecreatie waar in ieder geval een binnenspeeltuin wordt voorzien. Ook zal er ruimte zijn voor kinderfeestjes, het bieden van ruimte voor het geven van workshops en vergaderingen van bijvoorbeeld lokale verenigingen alsmede het houden van kleine partijen. Grenzend aan de oostzijde van de stal komt een kleinschalige buitenspeeltuin. Het totaal aan dagrecreatie krijgt een oppervlakte van 400 m². De bebouwing bedraagt 200 m² brutovloeroppervlak, de overige 200 m² is buitenruimte.

De beoogde nieuwe functie van het agrarisch bouwvlak is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen". Wel biedt dit bestemmingsplan in artikel 3.7.11 een mogelijkheid om de agrarische bestemming te wijzigen ten behoeve van aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van toerisme en recreatie. Hiervoor dient een wijzigingsplan, ex artikel 3.6, eerste lid, sub a Wro, opgesteld te worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Kruislandsedijk 34 ligt in de Grote Bolspolder als onderdeel van het buitengebied van Steenbergen. De Kruislandsedijk (N641) is de doorgaande weg die de kernen Kruisland en Steenbergen met elkaar verbindt. Het buitengebied van Steenbergen is gelegen in de provincie Noord-Brabant, in de streek Baronie en Markiezaat.

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Kruislandsedijk. Het perceel wordt aan de oost- en zuidoostzijde begrensd door agrarisch gronden waar o.a. fruitteelt plaats vindt. Verder bevindt zich aan de zuidzijde het woonperceel van de Kruislandsedijk 32. Ten westen van het plangebied ligt het water De Baak. Het vigerend bouwvlak heeft een omvang van 2.346 m².



Uitsnede kaart ruimere omgeving, plangebied Kruislandsedijk 34 globaal rood omkaderd weergegeven. Bron: GeoWeb, 2016.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Het vierde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.



Uitsnede satellietfoto plangebied Kruislandsedijk 34, het vigerend bouwvlak is rood omkaderd weergegeven. Bron: GeoWeb, 2015.

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Omdat het perceel geen bestaansrecht meer heeft als agrarische bedrijfslocatie is gezocht naar een geschikte nieuwe functie, passend bij de bedrijfsgebouwen en de omgeving.

Initiatiefnemer wenst op het perceel de volgende aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van toerisme en recreatie bedrijfsmatig te exploiteren:

1. Het oprichten van een kleinschalige dag- en avondhorecavoorziening in de bestaande loods met een oppervlakte van 150 m² brutovloeroppervlak. Aan de zijde van de Kruislandsedijk komt een terras (deels met een vlonder grenzend aan de watergang). Met de horecavoorziening worden wandelaars, fietsers, watersportbeoefenaars en motorrijders die extensief recreëren in het buitengebied van Steenbergen bediend.
2. Het realiseren van een minicamping met maximaal 7 standplaatsen (geopend van maart tot en met oktober). De standplaatsen krijgen minimaal een oppervlakte van 125 m² en zijn voorzien op een deel van de gronden van initiatiefnemer ten zuiden van de bestaande loods. Voor de wintermaanden wordt op deze gronden een kunstijsbaan voorzien (geopend van november tot en met februari, mits het weer de kunstijsbaan toelaat). Deze kunstijsbaan wordt aangelegd als alternatief voor de natuurijsbaan bij De Baak, waar tot enkele jaren terug decennialang werd geschaatst onder beheer van ijsvereniging De Kruisbeek. Bij gebrek aan zekerheid van strenge winters is er echter geen 'schaatszekerheid' meer op de natuurijsbaan. Initiatiefnemer wenst graag dat een traditie hersteld wordt en dat op deze wijze nabij de gronden van de voormalige natuurijsbaan bij De Baak voorzien kan worden in een mogelijkheid tot schaatsen. Mocht de situatie

2.3 Landschappelijke inpassing

Ter waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant wordt het plangebied van initiatiefnemer landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld als bijgevoegd in bijlage 1 van deze toelichting. De landschappelijke inpassing betreft een verdichting van de windsingel aan de noordzijde van het perceel van initiatiefnemer met de aanplant van bomen (inheems). Tevens vindt instandhouding van bestaande landschapselementen op het perceel plaats. Daarnaast wordt door initiatiefnemer de bestaande bedrijfsgebouwen opgeknapt en gemoderniseerd. De gekozen materialen (gevel- en dakbekleding) zullen in het landschap passend zijn.

De kosten voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing bedragen minimaal de geraamde investeringskosten voor de bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 3.2 van de verordening. In bijlage 5 bij deze toelichting zijn een berekening alsmede een offerte toegevoegd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde van artikel 3.2 van de verordening. In paragraaf 3.3.2 van deze toelichting wordt de totstandkoming van de bijdrage kwaliteitsverbetering gemotiveerd.

2.4 Duurzaamheid

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Steenbergen de Duurzaamheidsnota Steenbergen 2012–2020 vastgesteld. In de nota is beschreven hoe de gemeente Steenbergen op een structurele en integrale manier werkt aan een leefbare samenleving waarin mensen in hun basisbehoeften kunnen voorzien, zonder dat

wegverkeer, bestaande uit personenauto's en eventueel bestelwagens/kleine vrachtwagens. Aan de hand van de ASVV 2012 kan globaal de verkeersaantrekkende werking behorende bij het plangebied als gelegen in een weinig stedelijke gemeente worden bepaald.

Uitgaande van de worstcase benadering met volledige bezetting minicamping en dagrecreatieve voorziening geldt een verkeersaantrekkende werking van:

- dagrecreatieve voorziening van 200 m² bvo: 12,9 verkeersbewegingen per 100 m² bvo (indoorspeeltuin gemiddeld en kleiner). De verkeersaantrekkende werking bedraagt $12,9 \times 200/100 = 26$.
- minicamping met zeven standplaatsen: 0,4 per standplaats (kampeerterrein). De verkeersaantrekkende werking bedraagt 3.

Het aantal motorvoertuigbewegingen personenauto's zal beperkt toenemen tot circa $29 \times 2 = 58$ motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het aandeel bestelwagens/kleine vrachtwagens bedraagt circa 2 per dag, hetgeen betreft 4 motorvoertuigbewegingen bestelwagens/kleine vrachtwagens. Het bestaande aangrenzende wegennet, dorpsontsluitingsweg, beschikt over voldoende capaciteit om deze beperkte toename aan verkeersbewegingen te kunnen herbergen. Bovendien zorgt het plan van kleinschalige vormen van recreatie en toerisme niet voor een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking, wegens het beoogde concept van ruimte voor natuurbeleving, extensieve recreatie (fietsen, wandelen), kinderfeestjes, schaatsen op een kunstijsbaan, recreëren op een kleinschalige minicamping.

- dagrecreatieve voorziening van 200 m² bvo: 7,6 p.p. per 100 m² bvo (indoorspeeltuin gemiddeld en kleiner). De behoefte bedraagt $7,6 \times 200/100 = 16$ parkeerplaatsen.

Uitgaande van een worstcasebenadering met volledige bezetting van de minicamping en de dagrecreatieve voorziening bedraagt de parkeerbehoefte 10 + 16 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van de gewenste bedrijfsvoering. Dit volgt onder andere uit de beoogde inrichting van het terrein zoals weergegeven in bijlage 1. Op het terrein worden minimaal 30 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent dat er een overschot van vier parkeerplaatsen is. Deze parkeerplaatsen kunnen eventueel nog worden benut in het kader van de bezoekers van de kleinschalige dag- en avondhoreca.

Het parkeren ten behoeve van de bedrijfswoning blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Hiervoor zijn reeds parkeervoorzieningen aanwezig.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

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

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. Het beleid van het Rijk hieromtrent wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Toetsing aan deze instrumenten komt in navolgende paragrafen aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het nieuwe radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation. Tevens 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 passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro

een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of onderhavig project voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De Handreiking van I&M geeft richting aan het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' en benoemt hiertoe onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoor sport en leisure.

Onderhavig initiatief betreft de omschakeling van een voormalig agrarisch bedrijf naar niet-agrarische bedrijvigheid, in de vorm van aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van recreatie en toerisme. Aangezien er sprake is van bedrijvigheid, gericht op o.a. recreatie en toerisme, kan worden gesteld dat het initiatief classificeert als een stedelijke ontwikkeling. De vraag is echter of het initiatief kan worden aangemerkt als een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling.

In onderhavig plan worden de bouwmogelijkheden ingeperkt (in de huidige situatie mag het bouwvlak met een om

ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Accentgebied agrarische ontwikkeling

Op de structurenkaart van de SVRO – partiële herziening 2014 is de locatie aan de Kruislandsedijk 34 grotendeels 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. Gelet op de aanwezigheid van een burger

Verordening ruimte 2014. Door toetsing aan dit uitgewerkte beleid kan nader worden bepaald of de ontwikkeling passend is binnen de provinciale kaders.

Kerngebied groenblauw

Een beperkt deel van de beoogde ontwikkeling ligt in het kerngebied groenblauw. Deze gronden grenzen tevens aan De Baak. Het betreft de gronden nabij de entree van het plangebied waar de minicamping en in de wintermaanden de kunstijsbaan is voorzien. Het kerngebied groenblauw 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 zijn ter plaatse van de voorziene realisatie van de minicamping/kunstijsbaan reeds in cultuur gebracht en in gebruik als privétuin bij de bedrijfswoning en dient ter ontsluiting van het perceel. Naar aanleiding van ecologisch onderzoek, zie paragraaf 4.7 van onderhavig toelichting, is aangetoond dat er geen sprake is van een aantasting van het natuur- en watersysteem. Door initiatiefnemer wordt ter plaatse voorzien in het realiseren van landschapselementen ter inpassing van de minicamping/kunstijsbaan. Daarmee wordt ook een vloeiende overgang voorzien met de uitstraling van De Baak als Natuur Netwerk Brabant. Het planvoornemen belemmert niet de beleidsdoelstellingen behorende bij het kerngebied groenblauw.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling

verordening verruimde mogelijkheden voor de oprichting van windmolens. Dit is echter bij onderhavig initiatief niet aan de orde, waardoor deze aanduiding voor het vervolg bij de toetsing buiten beschouwing wordt gelaten.

Artikel 6 Groenblauwe mantel (structuur)

In artikel 6.1 is voor de Groenblauwe mantel bepaald dat een plan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de bestaande situatie zijn de gronden ter plaatse van de Groenblauwe mantel in particulier eigendom en reeds gecultiveerd ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf. De gronden zijn namelijk in gebruik als privétuin bij de bedrijfswoning en dient ter ontsluiting. In de gewenste situatie zal initiatiefnemer de gronden ter plaatse herinrichten ten behoeve van de minicamping/kunstijsbaan en het terras en zal tevens landschapselementen aanbrengen. Dat houdt in dat er ter plaatse minder verharding komt en meer ruimte voor hagen, bomen en grasland. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling van de duurzame ontwikkeling van de Groenblauwe mantel. De planopzet past daarmee binnen de bepalingen van artikel 6.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied (structuur)

In artikel 7.1 zijn de algemene kaders voor het gemengd landelijk gebied opgenomen. In dit artikel is ten eerste opgenomen dat een bestemmingsplan in het

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.

Het betreft een niet-agrarische functie betreffende aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van recreatie en toerisme. De relevante regels voor de vestiging van dergelijke functies in het gemengd landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 7.10. Navolgend zijn de voorwaarden opgesomd uit artikel 7.10, eerste lid, en is tevens per voorwaarde benoemd waarom onderhavig initiatief hieraan voldoet.

- *De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling dient ten hoogste 5.000 m² te bedragen.*

Het bouwperceel krijgt in de beoogde situatie een maximale omvang van 3.751 m². Deze oppervlakte omvat de bestaande bebouwing, ruimte voor het terras, de minicamping (en in de periode november – maart de kunstijsbaan), de parkeergelegenheid, erfverharding en de privéruimte bij de bedrijfswoning. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

- *De ontwikkeling dient bij te dragen aan en te passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gemengd landelijk gebied, als bedoeld in artikel 7.1.*

voorzieningen in de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. Een dergelijke activiteit is zodanig kleinschalig dat mag worden aangenomen dat er sprake is van maximaal een activiteit vergelijkbaar met een categorie 2 activiteit. Dit betekent dat de beoogde bedrijfsactiviteiten aan de Kruislandsedijk 34 naar aard en omvang maximaal milieucategorie 2 betreffen. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

- *De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

Op de locatie wordt één kleinschalig toeristisch-recreatief bedrijf gevestigd. Er is geen sprake van de vestiging van twee of meer zelfstandige bedrijven.

- *De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*

Op het bedrijf wordt geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie opgericht. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- *De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

Middels onderhavige ontwikkeling wordt geen detailhandel mogelijk gemaakt. Hierdoor wordt aan de gestelde voorwaarde voldaan.

- *Er moet aangetoond zijn dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*

Het voornemen

beoogde landschappelijke inpassing (zie tevens bijlage 5 voor de opgenomen offerte) volgt een investering ter grootte van € 4.220,-. Hiervoor worden de bomen en struiken zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan geleverd en aangeplant. In het kader van het beheer en onderhoud is een bedrag van € 750,- per jaar opgenomen. Over 10 jaar gerekend, conform de STIKA-normen, is hiervoor een investering van € 7.500,- gemoeid. Er is derhalve sprake van een totale investering in het landschap van € 4.220,- + € 7.500,- = € 11.720,-. Het bovenstaande samengevat is er dus sprake van een extra investering in het landschap van circa € 11.720 -/- € 9.020,- = € 2.700,-.

In bijlage 1 bij deze toelichting is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen met de aanleg van nieuwe landschapselementen alsmede de instandhouding van bestaande. Het behoud en beheer van de te realiseren landschappelijke inpassing wordt vastgelegd, middels een instandhoudingsverplichting in de regels. Er is daardoor feitelijk, juridisch en financieel verzekerd dat onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met een in verhouding staande investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Aanvullend zal initiatiefnemer de bestaande bedrijfsgebouwen opknappen en qua materiaalgebruik aansluiting zoeken met de landschappelijke kwaliteiten. Gelet op onderhavig initiatief en de regionale werkafspraken wordt derhalve voldaan aan het provinciale vereiste inzake kwaliteitsverbetering.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

van de provinciale Verordening ruimte hierbij in acht genomen te worden. Er is in de gemeente Steenbergen 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 wordt herbenut ten behoeve van andere bedrijfsmatige doeleinden.

3.4.2 Gebiedsperspectief Cruislandse Creken

Toetsingskader

In de Gebiedsontwikkeling Waterpoort werken de provincies Noord-Brabant, Zuid-Holland, Zeeland samen met partijen rondom het Volkerak - Zoommeer om het gebied met een gezonde en duurzame ontwikkeling op de kaart te zetten. In deze gebiedsontwikkeling wordt samenwerking gezocht met ondernemers en burgers, waarin zij ruimte krijgen initiatief te nemen en zelf actief aan de slag te gaan. De Cruislandse Creken, gelegen in het grondgebied van de gemeente Steenbergen, is als ontwikkelproject binnen de gebiedsontwikkeling aangemerkt. Waterschap Brabantse Delta zorgt samen met andere partijen voor kwalitatief goed water in de kreken. De intentie van de Gebiedsontwikkeling Waterpoort is om ook de gebruiksmogelijkheden van de kreken te vergroten voor recreanten. Tegelijk zijn de kreken van belang om water voor de landbouw aan te voeren en in natte tijden af te voeren. In Gebiedsontwikkeling Waterpoort werken de partijen samen aan evenwicht in het krekensysteem om

gebouwd, hetgeen ook als zodanig wordt aangeduid op de verbeelding. Het bouwperceel omvat de bestaande bebouwing, de buitenruimte voor de dagrecreatie, ruimte voor het terras, de minicamping (en in de periode november – maart de kunstijsbaan), de parkeergelegenheid, erfverharding en de privéruimte bij de bedrijfswoning. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

- b. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;*

Het perceel aan de Kruislandsedijk 34 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie (voormalig akkerbouwbedrijf). Het agrarisch bedrijf wordt vanaf begin jaren '00 niet meer uitgeoefend. Gelijktijdig met deze staking is een deel van de aangrenzende percelen, oorspronkelijk behorende bij het agrarisch bedrijf, verkocht aan aangrenzende agrariërs. Het perceel heeft, mede hierdoor, geen bestaansrecht meer als agrarische bedrijfslocatie. In de regels van onderhavig wijzigingsplan is tevens opgenomen dat ter plaatse de gronden enkel mogen worden benut ten behoeve van kleinschalige vormen van recreatie en toerisme. Daarmee is agrarisch hergebruik uitgesloten.

- c. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;*

Het agrarisch bedrijf is reeds sinds circa 2000 beëindigd.

- d. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Agrarisch' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme' opgenomen;*

Op de verbeelding wordt

“Buitengebied Steenbergen” als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Wel zijn in de Staat bedrijfsactiviteiten opgenomen die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn, zoals onder logies, maaltijden- en drankverstrekking of onder cultuur, sport en recreatie. Genoemde bedrijfsmatige activiteiten vallen in categorie 1 en 2, uitgezonderd kampeerterreinen (categorie 3.1). Ter plaatse wordt echter een minicamping met maximaal zeven standplaatsen voorzien, waarbij sanitaire voorzieningen in de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. Een dergelijke activiteit is zodanig kleinschalig dat mag worden aangenomen dat er sprake is van maximaal een activiteit vergelijkbaar met een activiteit in categorie 2. Dit betekent dat de beoogde bedrijfsactiviteiten aan de Kruislandsedijk 34 naar aard en omvang maximaal milieucategorie 2 betreffen. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

- f. voor bed and breakfast zijn per bestemmingsvlak maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapkamers toegestaan;*

N.v.t.

- g. de bed and breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40 % van de bestaande bebouwing met een maximum van 150 m² mag voor deze functie worden benut;*

N.v.t.

- h. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorzieningen bedraagt 6 weken per jaar;*

- l. de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m²;*

De zeven standplaatsen zijn elk minimaal 125 m². Dit is ook in de regels van het wijzigingsplan geborgd.

- m. de totale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt maximaal 1,5 ha. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;*

De gezamenlijke oppervlakte van de zeven standplaatsen bedraagt niet meer dan 1.000 m².

- n. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;*

Initiatiefnemer realiseert de sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak in één van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De oppervlakte van de voorzieningen bedraagt ruimschoots minder dan 150 m².

- o. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen)*

Het gebruiken van de minicamping voor verblijfsrecreatie wordt toegestaan tussen 1 maart en 1 november. Buiten deze periode wenst initiatiefnemer de gronden te gebruiken als kunstijsbaan. Dit is ook in de regels van het wijzigingsplan geborgd.

- w. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;*

In de huidige situatie is er sprake van de planologische ruimte voor een agrarisch bedrijf met de bijbehorende verkeersbewegingen van zwaar wegverkeer (o.a. vrachtwagens en tractoren). In de beoogde situatie is er enkel sprake van licht wegverkeer, bestaande uit personenauto's en eventueel bestelwagens. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot circa 100 verkeersbewegingen per dag (worstcase benadering met volledige bezetting kunstijsbaan en dagrecreatieve voorziening), met name door personenauto's. Het bestaande aangrenzende wegennet, de dorpsontsluitingsweg, beschikt over voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te kunnen herbergen. Bovendien zorgt het plan van kleinschalige vormen van recreatie en toerisme niet voor een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking, wegens het beoogde concept van ruimte voor natuurbeleving, extensieve recreatie (fietsen, wandelen), kinderfeestjes, kunstijsbaan, kleinschalige minicamping.

- x. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;*

Bij de renovatie en herstelwerkzaamheden van de bedrijfsgebouwen wordt rekening gehouden met de huidige normen van brandveiligheid.

- y. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;*

Binnen het bouwvlak wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals nader onderschreven in paragraaf 2.5.

- z. het wijzigen is niet toegestaan*

cc. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld in aansluiting op de bepalingen van de Notitie kwaliteitsverbetering voor het landschap van de regio West-Brabant. In bijlage 1 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

dd. het bepaalde in de artikelen 3, 5 en 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing;

De artikelen 3 en 6 worden, voor zover mogelijk, van overeenkomstige toepassing verklaard middels onderhavig wijzigingsplan.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerend bestemmingsplan.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan (tevens 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. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen bijgevoegd. Achtereenvolgens worden behandeld:

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

4.2 Bodem

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant

verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

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

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.

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.

3.7.11 onder a). Daarnaast is een kwalitatieve verplichting opgenomen waarmee de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geborgd. Voor het overige blijven de regels uit het moederplan ongewijzigd van toepassing.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in o.a. een bestemmingsplan of wijzigingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m²

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Steenbergen en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade. De kosten worden verhaald via een tussen de gemeente Steenbergen en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

