



WIJZIGINGSPLAN

Buitengebied Steenbergen
wijziging Pelsendijk 12a

Wijzigingsplan

**'Buitengebied Steenbergen,
wijziging Pelsendijk 12a'**

Gemeente Steenbergen

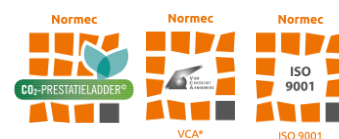
samen onze omgeving creëren

Projectdossier

Titel	: Wijzigingsplan
	: Buitengebied Steenberghe, wijziging Pelsendijk 12a
Opdrachtgever	: H. Staadegaard en E.F. Koot
Projectnummer	: 20210332
Versie / status	: D02
Datum	: 27 juni 2022
Opgesteld door	: ing. D. van der Loop
Gecontroleerd door	: ing. M. Staps
Akkoord Projectcoördinator	: ing. M. Staps

AGEL adviseurs

Hoevestein 20b
 4903 SC Oosterhout
 Postbus 4156
 4900 CD Oosterhout
 0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl



VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging planlocatie	1
1.3	Planologisch kader	2
1.4	Leeswijzer	2
2	PLANBESCHRIJVING	3
2.1	Beschrijving bestaande situatie	3
2.2	Beschrijving beoogde situatie	4
2.3	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	6
2.4	Juridische planbeschrijving	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Bedrijven en milieuzonering	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Geur	17
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Water	18
4.8	Flora en fauna	19
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.10	M.e.r.-beoordelingsplicht	22
5	UITVOERBAARHEID	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijk haalbaarheid	23

Bijlagen

- Bijlage 1** **Verkennd bodemonderzoek Pelsendijk 12a Nieuw-Vossemeer, d.d. 4-11-2021, Agel adviseurs;**
Bijlage 2 **Standaard verantwoording groepsrisico gemeente Steenberg;**
Bijlage 3 **Verslag omgevingsdialoog Pelsendijk 12a Nieuw-Vossemeer.**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel aan de Pelsendijk 12a te Nieuw-Vossemeer is planologisch bestemd als agrarische bedrijfslocatie. De woonboerderij en schuur dateert uit 1803 en is aangemerkt als rijksmonument. De locatie wordt nu bewoond, zonder dat sprake is van een agrarisch bedrijf. Hervestiging van een agrarisch bedrijf is niet realistisch. De initiatiefnemer heeft als doel de locatie formeel voor reguliere woondoeleinden in gebruik te nemen. Hiertoe dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De gemeente Steenbergen heeft door middel van haar principebesluit d.d. 9 september 2021 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het opstarten van een wijzigingsplanprocedure. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt onderbouwd dat voldaan kan worden aan de voorwaarden uit artikel 3.7.6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen – 1e herziening'.

Dit wijzigingsplan vormt de basis voor de realisatie van het initiatief. Tevens bevat het een beschrijving van de bestaande- en gewenste situatie. Vervolgens is ingegaan op het relevante planologisch kader en de haalbaarheid van het initiatief vanuit beleid- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging planlocatie

De locatie ligt aan de Pelsendijk 12a nabij het buurschap Notendaal in het buitengebied van Nieuw-Vossemeer in de gemeente Steenbergen. De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende agrarische-, bedrijf-, en woonfuncties in het buitengebied. Het plangebied wordt bepaald door de huidige bestemming 'Agrarisch'. Binnen het plangebied is een boerderij met schuur aanwezig. De woning en schuur hebben de status van Rijksmonument (Rijksmonument nummer: 30609). De volgende afbeelding toont de planlocatie waarbinnen het initiatief is beoogd.



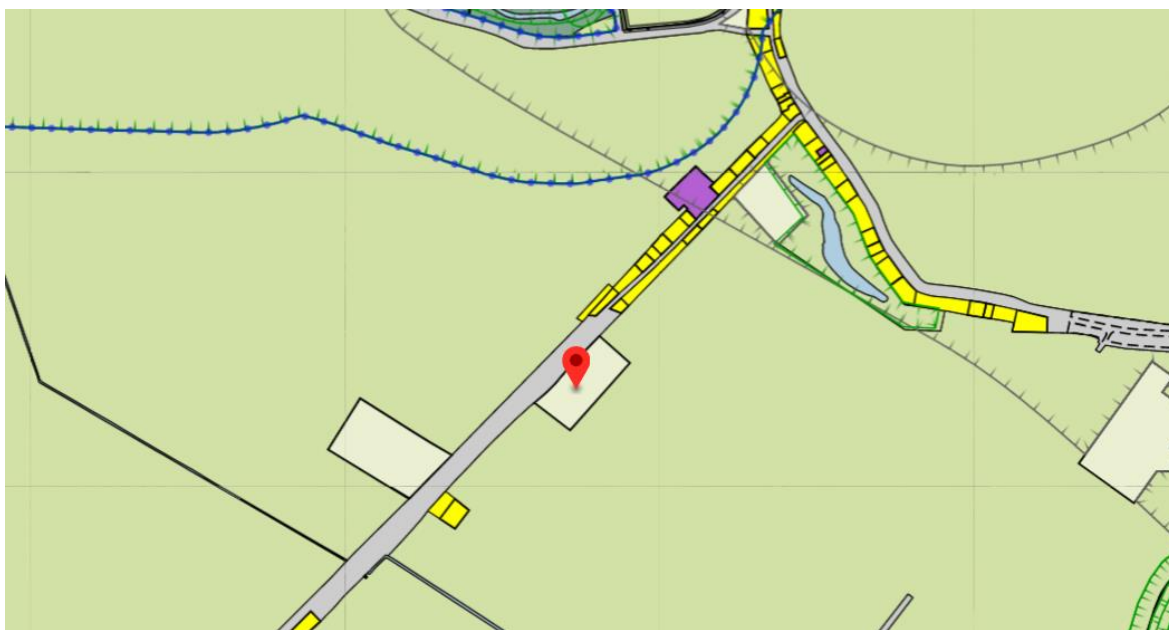
Uitsnede luchtfoto met kadastrale grenzen (agrarisch perceel in wit, plangebied aangegeven met rood)

bron: YGIS

1.3 Planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen - 1e herziening'. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' waarbij het gehele plangebied beschikt over een bouwvlak. De locatie beschikt niet over verdere dubbelbestemmingen en/of aanduidingen. Deze gronden zijn primair bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van één grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen de agrarische bestemming is één bedrijfswoning toegestaan,

Het plangebied is bestemd ten behoeve agrarisch gebruik maar is echter sinds lange tijd niet meer als zodanig in gebruik. Om de locatie in gebruik te kunnen nemen ten behoeve van reguliere bewoning, is in de regels van het vigerende bestemmingsplan (eerste herziening) in artikel 3.7.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een agrarisch bedrijfsperceel, onder voorwaarden, te wijzigen naar een woonbestemming. Op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt nader ingegaan in paragraaf 2.3 van deze toelichting.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen - 1e herziening'

bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het perceel aan de Pelsendijk 12a te Nieuw-Vossemeer is planologisch bestemd als agrarische bedrijfslocatie. De locatie wordt nu bewoond, zonder dat sprake is van een agrarisch bedrijf.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Nieuw-Vossemeer, in het verlengde van het dorpslint van het buurtschap Notendaal. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de open en rationeel ingerichte zeekleipolders. In dit landschap zijn de dijken markant, waardoor ze nadrukkelijk in het landschap aanwezig zijn. Het plangebied bevindt zich aan een oude binnendijk die zich kenmerkt als de Pelsendijk, in het verlengde van het buurtschap/lindorp Notendaal.

De volgende afbeelding toont de planlocatie met de betreffende omliggende percelen en functies:



Planlocatie Pelsendijk 12a

In de bestaande situatie betreft het pand een karakteristieke woonboerderij dat staat aangemerkt als Rijksmonument en wordt ook wel 'De Waterhoeve' genoemd. De boerderij is gebouwd in 1803 en is rond 1980 geheel gerestaureerd en bestaat uit twee woonlagen met een hoog zadeldak. Tevens beschikt het perceel over een aansluitende schuur die ten zuiden van het hoofdgebouw staat georiënteerd. Bij de bouw van de schuur is gebruik gemaakt van hout dat uit de sloop van andere gebouwen afkomstig was. De schuur is echter tot medio de negentiger jaren o.a. gebruikt als opslagplaats voor caravans. Vanaf medio jaren 90 is de schuur gebruikt voor als werkplaats voor interieurbouw. In dezelfde periode is de tuin aangelegd, waarbij het oppervlak is verdeeld in een aantal bordses/vlakken met elk een eigen thema (weiland, bos, fruitbomen, park).

Het perceel vormt een op zichzelf staand kwalitatief woonerf. Beide gebouwen hebben karakteristieke uitstraling en wordt ingekaderd door een brede bomenrij met aan de voorzijde van de straat een sloot. De uitvoering van de boerderij is een klassieke uitvoering van een West-Brabantse boerderij.. Zowel tuin als woning zijn in goede staat en betreft daarmee een statig en op zichzelf staand perceel in de omgeving.



Vooraanzicht woonboerderij Pelsendijk 12a



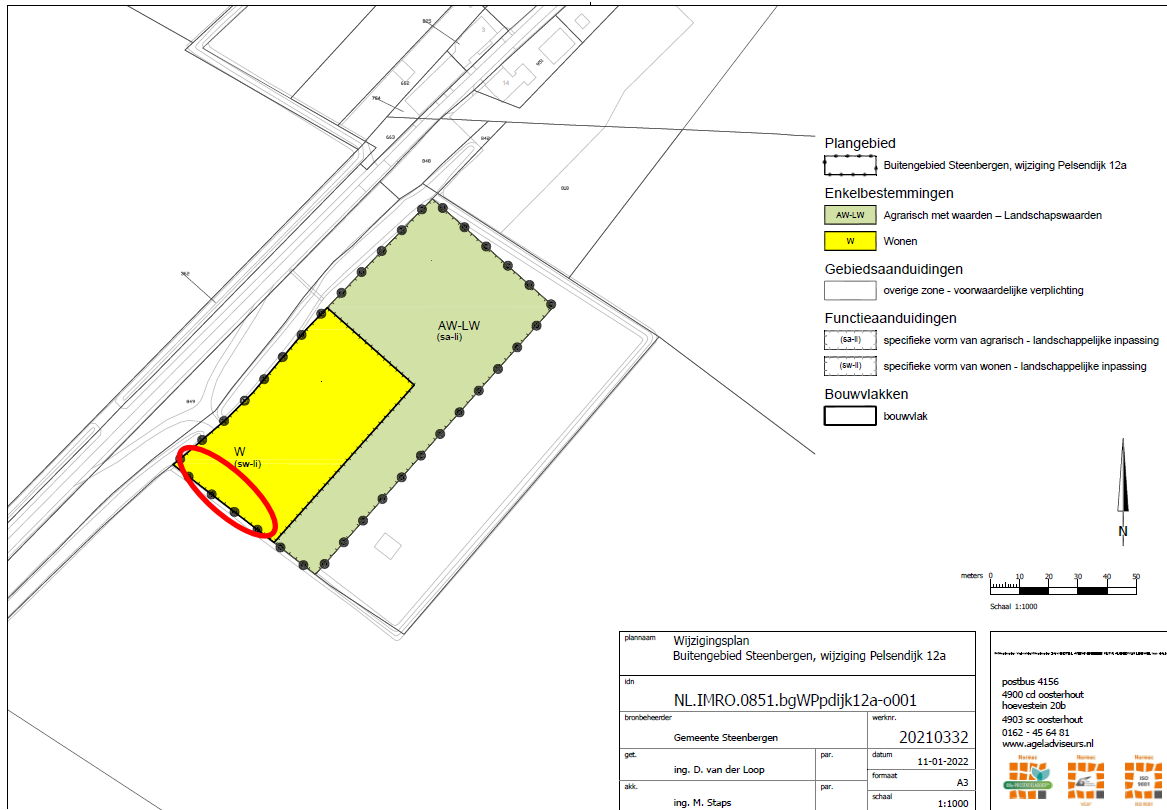
Luchtfoto bebouwing en omliggende tuin Pelsendijk 12a

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Het initiatief betreft de planologische herbestemming van het agrarisch bouwvlak naar een reguliere woonbestemming. Het bouwvlak bestemd voor 'Wonen' wordt verkleind tot 3.000m². Het overige deel krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.

Het deel dat de bestemming 'Wonen' krijgt gaat om het gedeelte waar de bebouwing op staat gesitueerd. Daarnaast is voor de toekomst rekening gehouden met de mogelijkheid tot aanleg van enkele parkeerplaatsen naast de oprit aan de zuidwestzijde van het perceel. De eigenaar heeft het voornemen met een aparte procedure een vergunning aan te vragen voor de vestiging van een bed and breakfast en een kleinschalige horeca. Voor deze voorziening dient een parkeervoorziening binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om een extra van circa 500m² woonbestemming die in de toekomst wordt ingezet ten behoeve van parkeren.

Op onderstaande afbeelding is de positionering van deze uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van parkeren indicatief weergegeven:



Verbeelding van het initiatief. Globale indicatie van de uitbreiding ten behoeve van parkeren in rood.

Voor het realiseren van het initiatief en daarbij het wijzigen van de bestemming is een kwaliteitsverbetering van het landschap aan de orde. Aan de woning en de schuur worden geen wijzigingen aangebracht. Het voorliggende plan heeft geen ruimtelijke impact. Toch worden er kwaliteitsmaatregelen genomen, die zijn opgenomen in het opgestelde inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van dit wijzigingsplan.

Het erf aan de Pelsendijk 12a is reeds goed landschappelijk ingepast. Deze inpassing wordt met het voorliggende wijzigingsplan geborgd, en deze wordt ook verbeterd. Hiermee voldoet het voorliggende plan aan het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. Het inrichtingsplan is als bijlage toegevoegd.

2.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

Zoals reeds is toegelicht, wordt in dit wijzigingsplan gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.6 van het vigerend bestemmingsplan. Het agrarische bouwvlak ter plaatse van de Pelsendijk 12a, wordt hiermee gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hierna is nader ingegaan op de voorwaarden uit artikel 3.6.7 die in acht dienen te worden genomen om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Tevens is beschreven hoe deze voorwaarden zich verhouden tot voorliggend plan.

Wijzigingsvoorwaarde	Toetsing
a) de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied'.	<i>Het betreffende initiatief bevindt zich niet in het gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet en beschikt daarbij niet over de aanduiding 'milieuzone – buitendijks gebied'.</i>
b) er dient sprake te zijn van het hergebruiken van een reeds bestaande bedrijfswoning	<i>De monumentale woonboerderij heeft een planologische status als bedrijfswoning. Met de herbestemming worden het gebruik voortgezet als reguliere woning.</i>
c) er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is.	<i>De locatie betreft een monumentale woonboerderij. De agrarische activiteit wordt al lange tijd niet meer beoefend. Tevens is het perceel van dusdanig kleinschalig formaat dat hier in de toekomst geen agrarische activiteit mogelijk is. Hervestiging van toekomstbestendige, duurzame en economische rendabele agrarische bedrijfsvoering is gezien de aard en omvang van de locatie niet haalbaar.</i>
d) het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd.	<i>De agrarische activiteiten zijn al voor een langere tijd beëindigd.</i>
e) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.	<i>De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het plan resulteert niet in een aantasting van de belangen van omwonenden en het levert geen belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven.</i>
f) er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard.	<i>Voorliggende plannen resulteren niet in bezwaren op de relevante omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 4). Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.</i>
g) overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt.	<i>Zowel het woonhuis als de schuur hebben een monumentale status. Er bevindt zich geen overtollige bedrijfsbebouwing op het perceel, waardoor sloop niet aan de orde is</i>

h)	de oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 250 m ² .	<i>Gezien alle bebouwing een monumentale status heeft is de sloop van overtollige bebouwing niet aan de orde.</i>
i)	in afwijking van het bepaalde in sub g en h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 500 m ² worden vergroot, met dien verstande dat per 50 m ² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 100 m ² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.	<i>Dit is niet van toepassing (zie ook onderbouwing h)</i>
j)	de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.	<i>Dit is niet van toepassing (zie ook onderbouwing h)</i>
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'.	<i>Voor een oppervlak van 3.000m² wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het overige deel wordt bestemd als 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden'.</i>
l)	het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding.	<i>De planlocatie bevindt zich niet ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant.</i>
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.	<i>De planlocatie bevindt zich nietbinnen de Groenblauwe mantel.</i>
n)	Wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.	<i>Conform het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijk inpassing van categorie 2 uitgevoerd. Op de kwaliteitsverbetering van het landschap is nader ingegaan in paragraaf.</i>
o)	het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.	<i>De regels van voorliggend wijzigingsplan zijn overeenkomstig de regels in artikel 5 (Agrarisch met waarden – Landschapswaarden) en 26 (Wonen).</i>

Het beoogde initiatief, het wijzigen van de bestemming, voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening'.

2.4 Juridische planbeschrijving

Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonbestemming. Hiermee kan de bestaande bedrijfswoning in gebruik worden genomen als reguliere woning. In deze toelichting is onderbouwd dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.6 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening' wordt voldaan.

Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan zijn de gronden met de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak over een oppervlak van 3.000m² gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De overige 9.345m² is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Ten behoeve van het oprichten en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is op het gehele plangebied een aanduiding 'specifieke vorm van (wonen of agrarisch) – landschappelijke inpassing' opgenomen.

Binnen een jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan, dienen de landschappelijke inpassingsmaatregelen, zoals vastgelegd in het bij de regels bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan te zijn uitgevoerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Voor het overige zijn in dit wijzigingsplan de regels van het vigerende bestemmingsplan van toepassing verklaard.

3 Beleidskader

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht welke/in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet. De NOVI is op 11 september 2020 naar de tweede kamer gestuurd en nog niet in werking getreden.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

Met voorliggend plan wordt de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse van de Pelsendijk 12a te Nieuw-Vossemeer omgevormd naar een woonbestemming. De planologische status van de aanwezige woning verandert van bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. Het aantal woningen neemt niet toe. Er wordt met het plan geen nieuw beslag op de ruimte gedaan.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.). De omvorming van één bedrijfswoning ligt dus onder de drempelwaarde en wordt dus niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

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

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. Deze wet gaat zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving regelen. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Deze uitwerking is een opgave volgend op de visie en die in aankomende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014'.

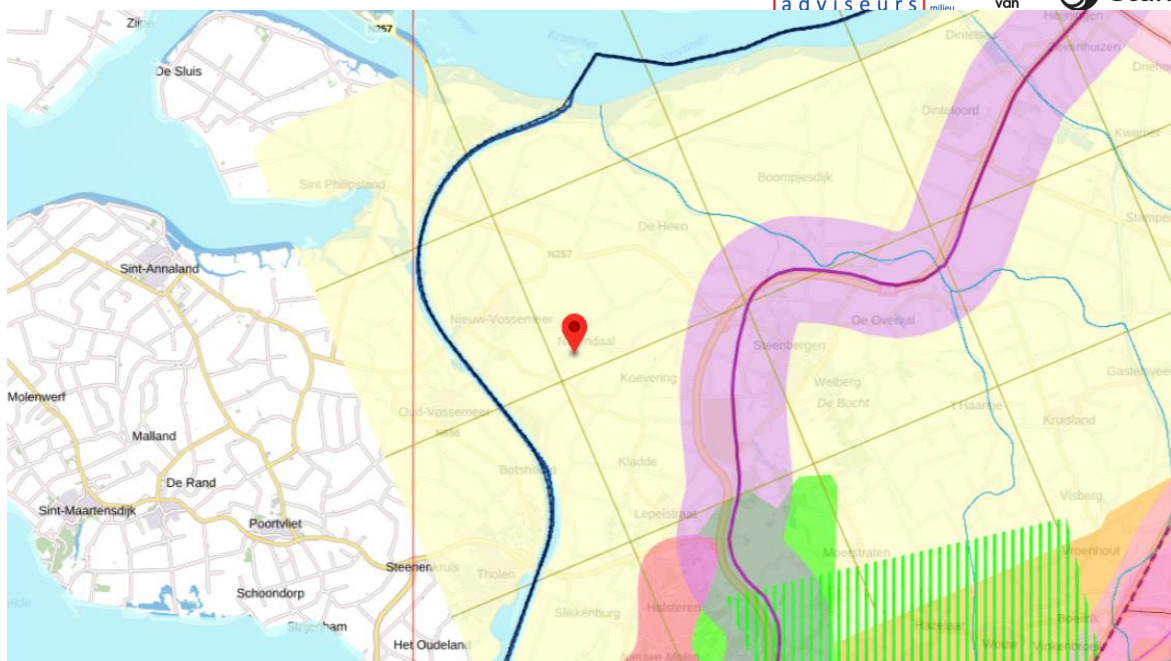
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit drie onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

In de structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het accentgebied agrarische ontwikkeling is het gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De accentgebieden agrarische ontwikkeling zijn de gebieden waar in beginsel de agrarische productie de voorkeur heeft, ten opzichte van de vestiging van overige functies. In voorliggend plangebied is echter sprake van een agrarische bedrijfslocatie, die naar aard en omvang niet geschikt is voor de vestiging van toekomstbestendige, duurzame en economisch rendabele agrarische bedrijvigheid. Streven naar een primair agrarische functie is niet haalbaar, waardoor de locatie ook mogelijkheden biedt voor andere functies die bijdragen aan de gebruikswaarde van het buitengebied (zoals wonen).



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Verordening ruimte. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

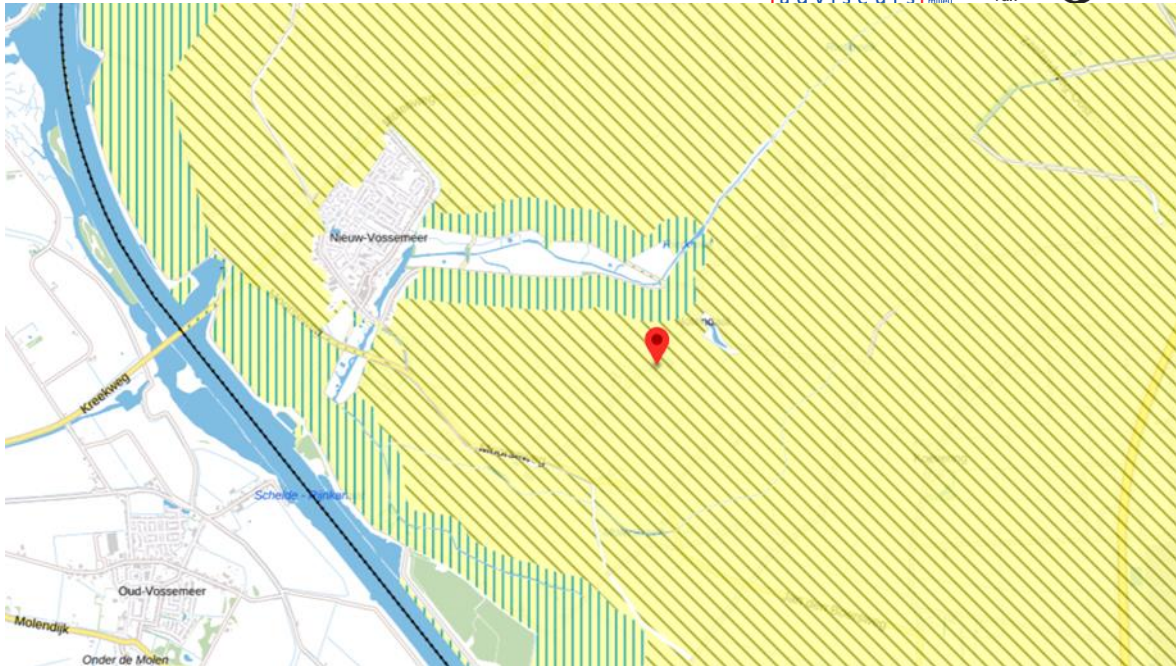
Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Dit is een eerste stap om te komen tot een definitieve omgevingsverordening. Op 1 oktober 2021 is de interim omgevingsverordening geconsolideerd en in werking getreden. In deze Interim omgevingsverordening worden bestaande regels uit een aantal verschillende verordeningen samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening staan zowel regels voor burgers en bedrijven – de rechtstreeks werkende regels voor activiteiten – als voor bestuursorganen van de overheid – de instructieregels.

Beoordeling

Hierna wordt ingegaan op deze regels en in hoeverre die van toepassing zijn op het bestemmingsplangebied. Vervolgens wordt beoordeeld in hoeverre voorliggend plan hierop aansluit.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Er gelden specifieke regels voor het wonen binnen het landelijk gebied; hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de 'Groenblauwe mantel' en het 'Gemengd landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de regels voor het wonen binnen het landelijk gebied.



Uitsnede basiskaart (gemengd) landelijk gebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 3.68: wonen in landelijk gebied en artikel 3.69: afwijkende regels wonen

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Artikel 3.69 sub c regelt dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, als verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Beoogd wordt om de bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied om te zetten naar reguliere burgerwoning. Deze woning wordt niet gesplitst in meerdere woonfuncties. Alle bebouwing ter plaatse van het plangebied heeft een monumentale status. Er is zodoende geen sprake van overtollige bebouwing. Voldaan wordt aan de voorwaarden voor omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied omgezet naar reguliere burgerwoning. Alle op het perceel bestaande bebouwing heeft een monumentale status. Er wordt geen uitbreiding van bebouwing wordt beoogd, er is geen sprake van overtollige bebouwing. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Er is sprake van een voormalige, agrarische bedrijfslocatie die wordt omgeschakeld naar een woonbestemming. De aanwezige infrastructuur beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer van één huishouden te ontsluiten. Het plan heeft geen effect op de ondergrond, het natuurnetwerk en cultuurhistorische waarden.

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan kwaliteitsverbetering door een passende functie te geven aan een monumentale boerderij. Tevens biedt de herbestemming mogelijkheid tot het vestigen van kleinschalige recreatieve nevenactiviteit zoals een bed and breakfast of theetuin, wat ten goede komt aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het provinciaal ruimtelijk beleid kent de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Interim omgevingsverordening is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Als uitwerking van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening heeft het RRO Regio West-Brabant 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 bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant toelaatbaar geacht.

Een dergelijke herbestemming 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 bedrijfsbestemming naar wonen betreft een ruimtelijke ontwikkeling die in categorie 2 moet worden geschaard. De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is maatwerk. De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van het wijzigingsplan. In onderhavig wijzigingsplan is dan ook voorzien in een passende landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied. Een beschrijving hiervan is gegeven in paragraaf 2.2.

Met de beoogde herontwikkeling wordt invulling gegeven aan de eisen zoals deze worden gesteld in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief mogelijk is binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Steenbergen

Toetsingskader

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

Beoordeling

In het buitengebied van Steenbergen is landbouw de belangrijkste ruimtegebruiker en de belangrijkste economische activiteit. In de open zeekelepolders is de structuurvisie gericht op het handhaven en versterken van de openheid van het landschap. Ontwikkelingen die de openheid van het landschap aantasten zijn niet mogelijk. Het gebied is gericht op de schaalvergroting van de grondgebonden agrarische sector. Daarnaast kan vrijgekomen (agrarische) bebouwing worden hergebruikt voor andere bedrijfsmatige doeleinden en/of wonen.

Conclusie

Het plan voorziet van de herbestemming van een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie in het open zeekeleigebied van Steenbergen. Met de omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming wordt op een passende manier benut. Het initiatief is daarom in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Het plan omvat het verruimen van de mogelijkheden binnen een bestaande woonbestemming en betreft enkel een inpassende wijziging. Gezien het kleinschalige karakter van het plan en de beperkte invloed op de omgeving is een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten niet aan de orde. In de navolgende tabel worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Beoordeling en conclusie

Door Agel adviseurs is november 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage bijgevoegd aan voorliggend wijzigingsplan.

Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het herbestemmen van de locatie te verwachten.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling en conclusie

Een akoestisch onderzoek (Wet geluidhinder) is uitsluitend noodzakelijk indien er sprake is van de realisatie van een geluidgevoelige functie en/of de wijziging aan de geluidgezoneerde bron. In het plangebied is reeds een (bedrijfs)woning aanwezig. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de herbestemming van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonfunctie. De nieuwe planologische regeling maakt het oprichten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen niet mogelijk. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is derhalve niet van toepassing. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk.

Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Van een gemengd gebied is sprake bij een functiemenging tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten of langs drukke gebiedsontsluitingswegen. De richtafstanden genoemd in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Steenbergen, in het verlengde van het bebouwingslint van het buurtschap Notendaal. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door grootschalige landbouwpercelen. Verder zijn de Pelsendijk nabij het plangebied diverse woningen gelegen. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat sprake is van het omgevingstype rustig buitengebied.

Het meest nabij gelegen bedrijf met een milieucategorie is het agrarische bedrijf, aan de Pelsendijk 1a, op circa 130 meter van het plangebied. Een dergelijk bedrijfstype correspondeert met een maximale milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Voor dit bedrijf geldt dat de woning aan de Pelsendijk 12 maatgevend is voor bedrijfsactiviteiten. Bovendien ligt het plangebied buiten de richtafstand van dit bedrijf.

Conclusie

Met het plan wordt de locatie conform feitelijk gebruik planologisch herbestemd voor regulier woongebruik. Deze wijziging veroorzaakt geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van omliggende percelen. Voor nabijgelegen woningen geldt dat de herbestemming positief bijdraagt aan de voortzetting van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Er wordt derhalve voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde in artikel 3.7.6 onder e.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

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

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert dan ook geen beperkingen op voor deze ontwikkeling.

4.5 Geur

Toetsingskader

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

Beoordeling en conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

De gemeente Steenberghe heeft haar beleid met betrekking tot externe veiligheid vastgelegd in de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid 2018 gemeente Steenberghe'

Beoordeling en conclusie

Volgens de risicokaart bevindt het plangebied zich niet binnen risicocontouren en invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de snelweg A4.

Echter is binnen het plangebied reeds sprake van een bestaand kwetsbaar object. Voorliggend wijzigingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk. Door het wijzigingsplan vindt geen toename van het groepsrisico plaats.

De bereikbaarheid blijft gelijk en ook de zelfredzaamheid van de personen blijft onveranderd, waardoor kan worden volstaan met de standaard verantwoording groepsrisico. De standaard verantwoording groepsrisico is als bijlage toegevoegd.

4.7 Water

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Steenbergen. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembbeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid.

Het waterbeheerplan houdt rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot de volgende 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 bioplastiek uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Het waterschap heeft een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen".

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 500 m², tussen de 500 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m²

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Watertoetsproces

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beoordeling

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de omvorming van een agrarisch bedrijfsperceel naar een regulier woonperceel. Het totale verharde oppervlak blijft ten gevolge van het wijzigingsplan hetzelfde, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de waterhuishouding.

Op basis van de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta. Het regenwater kan direct worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op het oppervlaktewater

Advies behandeling regenwater (RWA)

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

Advies behandeling vuilwater (DWA)

De voormalige bedrijfswoning wordt omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Het waterschap Brabantse Delta is bevoegd gezag in de behandeling van vuilwater. Aangezien de plannen niet resulteren in een wijziging in de afvalwaterproductie, zijn geen belemmeringen aanwezig.

Conclusie

De ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande bouwvolumes. Het plan leidt niet tot een toename aan verharding en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant of zijn aangewezen als Natura 2000-gebied (circa 5km). Daarbij betreft het plan slechts een wijziging van de bestemming waarbij er geen dak- of spouwconstructie worden gesloopt waar mogelijk beschermde dieren, zoals vleermuizen en gebouw bewonende vogelsoorten, in kunnen voorkomen. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van eventuele flora- en faunawaarden en is een natuuronderzoek niet benodigd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro 2008) hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. De gemeente Steenbergen heeft ervoor gekozen, in het kader van voornoemde wetgeving een eigen archeologiebeleid te formuleren (IDDS, 2011: 'Tussen veen en zand in': Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart en Advies archeologische beleidskaart van de gemeente Steenbergen).

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MoMo) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen, dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In een ruimtelijke onderbouwing 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.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Steenbergen (plangebied rood omcirkeld)

4.9.1 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Daarnaast heeft de gemeente Steenbergen op de cultuurhistorische inventarisatiekaart behorend bij de erfgoednota gemeente Steenbergen 'Van gemeentelijk erfgoedbeleid naar gemeenschappelijk erfgoed' specifieke cultuurhistorische waarden aangegeven.

Het plangebied ligt in een jonge zeekleipolder met een lage archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op geomorfologische gegevens. Tevens is het plangebied gelegen tussen historische kernen en structuren. ter plaatse is sprake van een waterkerende dijk of kade (1500 – 1900, nog aanwezig als weg). In het verleden hebben er op het plangebied verschillende andere bebouwingsvolumes gestaan. Dit zijn in het verleden de schuren geweest ter ondersteuning van de agrarische functie. In het heden bestaan deze schuren, op één na, niet meer.

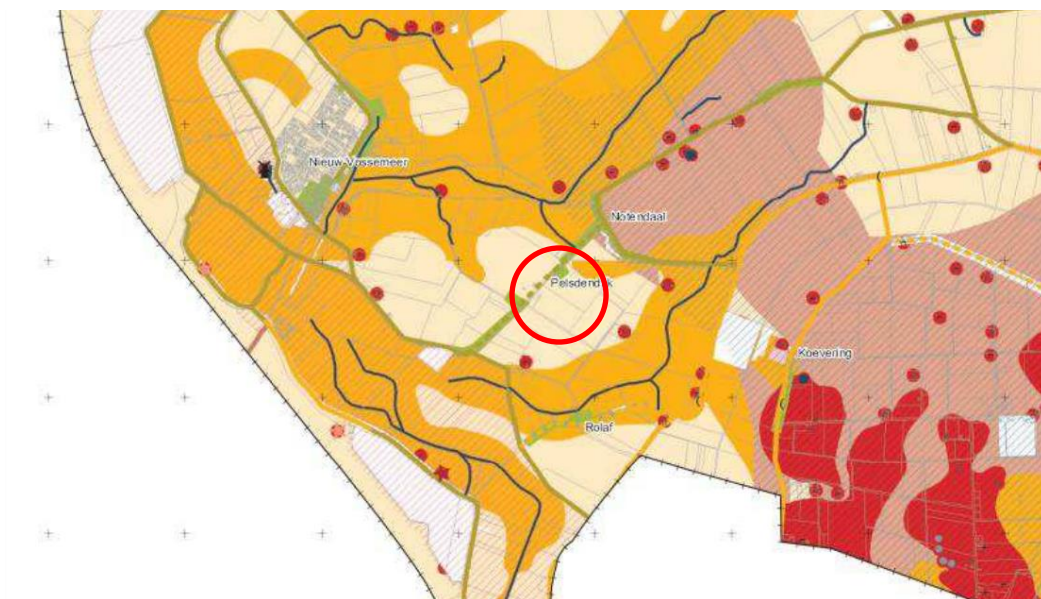
Ten zuidwesten van het plangebied zijn twee historische boerderijen aanwezig, die samen met de bebouwing op het plangebied op kaarten voorkomen rond de jaren 1850. (bron: Topotijdreis.nl en beeldbank Westbrabants Archief). Hierbij heeft de bebouwing op het plangebied een monumentale status. De woning en schuur hebben de status van Rijksmonument (Rijksmonument nummer: 30609). Op de cultuurhistorische waardenkaarten van de gemeente Steenbergen wordt dit monument ook aangemerkt als relict, fort of werk Linie van de Eendracht.

Uit zowel de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant als van de gemeente blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden, buiten de woonboerderij en schuur zelf, aanwezig zijn.

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen gelden ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarden voor de huidige ontwikkeling geen belemmeringen.

4.9.2 Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Steenbergen (zie onderstaande afbeelding) blijkt dat er ter plaatse van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt.



Uitsnede archeologische waarden en verwachtingenkaart gemeente Steenbergen (plangebied rood omcirkeld)

Voor het onderhavige plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Deze verwachting betreft vooral de waterkerende dijk of kade die momenteel bestaat uit weg, de Pelsendijk.

Conclusie

Het betreffende plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Bovendien wordt er bij beoogde ontwikkeling niet gegraven of gesaneerd. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen derhalve geen belemmering voor het plan.

4.10 M.e.r.-beoordelingsplicht

Toetsingskader

Het maken van een milieueffectrapport is nodig bij de voorbereiding plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staan de activiteiten benoemd waarvoor het maken van een milieueffectrapport verplicht is.

In onderdeel D van de bijlage het Besluit m.e.r. staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet worden beoordeeld of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden moet een milieueffectrapport worden gemaakt. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is het maken van een milieueffectrapport niet nodig.

Voor de activiteiten in onderdeel D gelden indicatieve drempelwaarden. Boven de drempelwaarden is een m.e.r.-beoordeling nodig.

Beneden de drempelwaarden is voor deze activiteiten sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een milieueffectrapportage.

Beoordeling en conclusie

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport.

In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van de twaalf vrijstaande woningen (weliswaar binnen de bebouwde kom), gelet op beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (Uitspraak 201901439/1/R1). Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische herbestemming van een agrarische bedrijfs(woning) naar een reguliere woonbestemming. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en er geldt geen mer-plicht.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die de gemeente Steenberghe moet maken ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure worden via leges doorbelast aan de initiatiefnemer. Het plan is voor de gemeente Steenberghe derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijk haalbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer aandacht aan de communicatie met belanghebbenden middels een omgevingsdialoog. De eigenaar heeft het voornemen het perceel middels voorliggend plan te wijzigen in een woonbestemming. Daarnaast wil men, los van deze procedure een vergunning aanvragen voor de vestiging van een bed & breakfast en kleinschalige horeca bij de woonboerderij. De eigenaren hebben in de zomer van 2021 een omgevingsdialoog uitgevoerd waarbij het initiatief (inclusief de vestiging van een bed & breakfast en kleinschalige horeca) is besproken met de omgeving.

Er is een brief naar alle omwonende is verstuurd. Aansluitend heeft de initiatiefnemer alle belanghebbende (buren) uitgenodigd bij hen thuis waarbij de plannen zijn besproken. Hierbij is iedereen gehoord en hebben de buren gezamenlijk antwoord gegeven via de mail. Het volledige verslag is toegevoegd in de bijlage.

5.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige wijzigingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen.

5.2.3 Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan is vanaf 11 mei 2022 ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het wijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

In afstemming met de provincie Noord-Brabant dient de boszoom die buiten het bouwvlak is gelegen ook bescherming te genieten. Het wijzigingsplan wordt ambtshalve aangepast. De bescherming van de boszoom wordt geborgd door aanvullende beschrijving in het landschappelijk inpassingsplan en middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

A G E L ruimte
adviseurs infra
bouw
milieu

samen onze omgeving creëren