



WIJZIGINGSPLAN

'BUITENGEBIED STEENBERGEN,
WIJZIGING ROLAFSEWEG 8'

Ontwerpwijzigingsplan

Buitengebied Steenbergen, wijziging Rolafseweg 8

Gemeente Steenbergen

Opdrachtgever : Potatostore

Projectnummer : 20180602

IDN : NL.IMRO.0851.bgWProlafseweg8-o001

Datum : 16 maart 2020

Opgesteld door : ing. M. Staps

Gecontroleerd door : drs. ing. K. Jansen

Voor akkoord : ing. C. Hoetelmans

Paraaf : _____

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	08-02-2019	Concept ontwerpwijzigingsplan	MSt	KJ
D01	12-04-2019	Ontwerpwijzigingsplan	MSt	KJ
D02	08-05-2019	Ontwerpwijzigingsplan	MSt	KJ
D03	16-03-2020	Ontwerpwijzigingsplan	MSt	KJ



INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied.....	2
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Beschrijving bestaande situatie	4
2.2	Beschrijving beoogde situatie.....	5
2.3	Toepassing wijzigingsbevoegdheid	5
2.4	Juridische planbeschrijving	7
3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid.....	12
4	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	15
4.3	Bedrijven en milieuzonering	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Geur.....	16
4.6	Externe veiligheid.....	17
4.7	Water.....	17
4.8	Flora en fauna	19
4.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	20
4.10	Technische infrastructuur	23
4.11	M.e.r.-beoordelingsplicht	23
5	UITVOERBAARHEID	24
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	24
5.2	Maatschappelijk haalbaarheid	24

BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Rolafseweg 8, d.d. 05-02-2019, AGEL adviseurs;
- 2 Nader bodemonderzoek Rolafseweg 8, d.d. 24-09-2019, AGEL adviseurs;
- 3 Aanvullend bodemonderzoek Rolafseweg 8, d.d. 22-01-2020, Moerdijk bodemsanering;
- 4 Standaard Verantwoording Groepsrisico 2018 gemeente Steenbergen, d.d. 30-07-2018, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant;
- 5 Quickscan flora en fauna Rolafseweg 8, d.d. 23-01-2019, Bureau van Nierop.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Rolafseweg 8 in het buitengebied van Steenberg is een agrarisch bedrijfsperceel gelegen dat niet meer als zodanig in gebruik is. Hervestiging van een agrarisch bedrijf is gezien de kleinschalige omvang van het perceel in combinatie met de schaalvergroting in de agrarische sector niet rendabel. Het voornemen is de gronden en voormalige bedrijfswoning ter plaatse van het agrarische bouwvlak aan de Rolafseweg 8, te herbestemmen tot een reguliere woonfunctie.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt onderbouwd dat voldaan kan worden aan de voorwaarden uit artikel 3.7.6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg – 1^e herziening'. Om de ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op de kruising van de Rolafseweg en de Rubeerdijk, in het buitengebied van de gemeente Steenberg. Het perceel behoort tot de kern Nieuw-Vossemeer en is gelegen op circa 500 meter ten westen van het gehucht Rolaf. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 2.172 m². Op het perceel staat bebouwing in de vorm van een agrarische schuur met enkele overkappingen en een bedrijfswoning. De omgeving domineren grootschalige akkerbouwpercelen in het open (zee)polderlandschap van West-Brabant.



Luchtfoto met plangebied in rood aangegeven

1.3 Planologisch kader

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen'. Dit plan werd op 24 september 2015 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Steenbergen. Daarnaast geldt voor het plangebied de herziening 'Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening', dat op 28 juni 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Steenbergen. Deze herziening omvat wijzigingen op de regels, zoals die eerder zijn opgenomen in het vastgestelde 'Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen'. De geometrische bepaalde planobjecten zoals vastgelegd in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen' zijn voor de locatie ongewijzigd.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen', met plangebied in rood aangegeven

Voor het plangebied geldt een agrarische bestemming met bouwvlak. Ter plaatse van de planlocatie is de grond bestemd voor maximaal één grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen de agrarische bestemming is één bedrijfswoning toegestaan, met een maximale inhoud van 750 m³. Gebruik ten behoeve van een reguliere woonfunctie is niet toegestaan.

Het plangebied is bestemd ten behoeve agrarisch gebruik maar is echter sinds enkele jaren niet meer als zodanig in gebruik. Vanwege de beperkte omvang van het agrarisch bouwvlak is de locatie niet rendabel voor de hervestiging van agrarische bedrijvigheid.

Om de voormalige agrarische bedrijfslocatie 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.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens wordt hierin ingegaan op de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en hoe dit is vertaald in een nieuw planologisch kader. 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 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het buitengebied van de gemeente Steenberg bestaat uit een polderlandschap van open agrarische gebieden met dijken en wordt doorsneden door enkele krekken. Voor de inpoldering in de 15^e eeuw stond dit gebied onder directe invloed van de zee. Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijfsterrein en is gelegen in de Schuddebeurspolder, in de oksel van de Rolafsedijk (Rolafseweg) en de Rubeerdijk. Beide dijken hebben geen functie als primaire waterkering. Het perceel behoort tot de kern Nieuw-Vossemeer en is gelegen op circa 500 meter ten westen van het gehucht Rolaf. De dichtstbijzijnde basisvoorzieningen (o.a. basisschool, huisarts en supermarkt) zijn gelegen op 2,5 kilometer afstand binnen de kern van Nieuw-Vossemeer.

Naast de begeleidende bomenlanen langs hoofdwegen, worden de volumes in het landschap gevormd door de dijklichamen (zoals o.a. de Rolafsedijk en Rubeerdijk). De uitgestrekte polders worden overheerst door grootschalige akkerbouwpercelen.

Het plangebied aan de Rolafseweg bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijfsterrein dat sinds enkele jaren niet meer wordt gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten. Op het perceel staat een woonboerderij met een aangebouwd schuurdeel (circa 125 m²). De woonboerderij staat op de grens van het perceel en grenst direct aan de Rolafseweg.

Ter plaatse van de zij- en achterkant van de woning is een tuin ingericht. Ten westen van de woonboerderij ligt een verhard erf. Op dit erf is een agrarische schuur (circa. 100 m²) met aan weerszijden een overkapping (beiden circa. 45 m²) gepositioneerd. De schuur inclusief overkappingen bestaat uit asbesthoudend materiaal en kent een vervallen uitstraling.

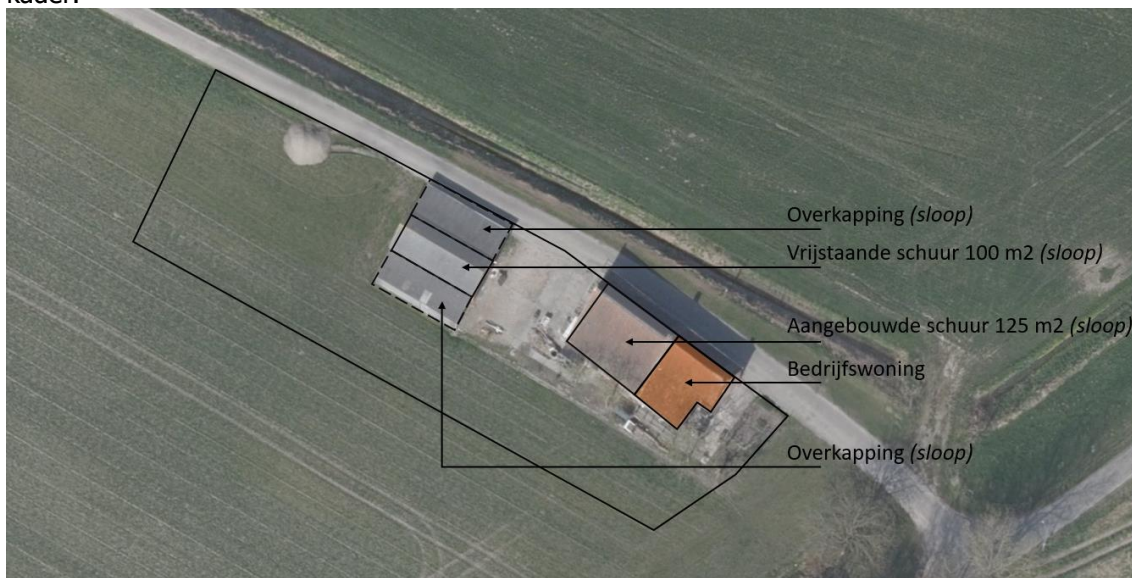


Impressie plangebied (bron: Funda)

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Het agrarische bouwvlak aan de Rolafseweg 8 wordt omgevormd naar een perceel ten behoeve van reguliere bewoning. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen. Het agrarische bouwvlak wordt omgevormd tot woonbestemming, waarbinnen de woning en bijgebouwen mogelijk zijn.

Ter plaatse van het plangebied gaan enkele fysieke ingrepen plaatsvinden. De verouderde aanwezige schuren, met een totale oppervlakte van circa 225 m², worden gesloopt. Dit betreft zowel de vrijstaande schuur, als het aangebouwde bijgebouw aan de bedrijfswoning. Ook de overkappingen aan weerszijden van de vrijstaande schuur worden gesloopt. Enkel de bedrijfswoning blijft vooralsnog behouden. Op termijn zal ook dit gebouw een kwaliteitsverbetering ondergaan. Daarbij zal worden getoetst aan het dan geldende planologische kader.



Te behouden en verwijderen bouwvolumes in de toekomstige situatie

Met landschappelijke inpassingsmaatregelen zoals beschreven in het landschappelijke inpassingsplan (zie paragraaf 3.3.2) wordt het toekomstige woonperceel zo ingericht dat het perceel aansluit bij de landschappelijke waarden in de omgeving. De sloop van de bedrijfsgebouwen en de landschappelijke inpassing resulteert in een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

2.3 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

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

- a) de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
→ Deze aanduiding is ter plaatse van het plangebied niet aanwezig.

- b) er dient sprake te zijn van het hergebruiken van een reeds bestaande bedrijfswoning;
→ *Ter plaatse is een bedrijfswoning aanwezig, welke in de plannen wordt hergebruikt.*
- c) er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
→ *Ter plaatse van het plangebied zijn een bedrijfswoning en bijbehorende schuren aanwezig. De schuren zijn echter verouderd en niet meer geschikt voor gebruik ten behoeve van een agrarische functie. Daarnaast zijn de schuren te klein om te verbouwen om te komen tot een duurzame agrarische bedrijfsvoering. Hervestiging van toekomstbestendige, duurzame en economische rendabele agrarische bedrijfsvoering is gezien de aard en omvang van de locatie niet haalbaar.*
- d) het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
→ *De agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is reeds beëindigd.*
- e) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
→ *De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het plan resulteert niet in een aantasting van de belangen van omwonenden en het levert geen belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 4.3).*
- f) er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
→ *Voorliggende plannen resulteren niet in bezwaren op de relevante omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 4). Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.*
- g) overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
→ *Met de wijziging wordt alle bedrijfsbebouwing gesaneerd. Dit betreft een oppervlak van circa 225 m² aan schuren. Tevens wordt het afdak aan beide zijden van het vrijstaand bedrijfsgebouw gesloopt. Dit afdak wordt niet beoordeeld als legaal opgericht bouwwerk.*
- h) de oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 250 m²;
→ *Zie onderbouwing i.*
- i) in afwijking van het bepaalde in sub g en h mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 500 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 50 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 100 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
→ *Voorliggende plannen voorzien in de sloop van in totaal 225 m² aan schuren (agrarische bijgebouwen). Hiertoe biedt het wijzigingsplan, op basis van deze voorwaarde, de mogelijkheid om in totaal 112 m² extra bijgebouwen te realiseren bovenop de 250 m² die algemeen mogelijk zijn. In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve een maximum oppervlak van 362 m² (112 m² + 250 m²) aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Aan de wijzigingsvoorwaarde wordt derhalve voldaan.*
- j) de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
→ *Het gesloopte oppervlak wordt niet dubbel gebruikt ten behoeve van het oprichten van nieuwe bebouwing, doordat het maximale oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen in de regels van het wijzigingsplan is vastgelegd.*
- 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';
→ *Voor een oppervlak van 2.000 m² wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het overige deel met een oppervlak van 172 m² wordt bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.*

- l) het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
→ *Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant.*
- 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;
→ *Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel.*
- n) wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
→ *Het wijzigingsplan voorziet in de sloop van alle bedrijfsbebouwing. Ook worden overige kwaliteitsverbeterende maatregelen doorgevoerd. Dit op basis van een opgesteld landschapsplan. Hierdoor wordt de landschappelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied bevorderd. Op de kwaliteitsverbetering van het landschap is nader ingegaan in paragraaf 3.2.2.*
- o) het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
→ *De regels van voorliggend wijzigingsplan zijn overeenkomstig de regels in artikel 5 (Agrarisch met waarden – Landschapswaarden) en 26 (Wonen). Specifiek voor dit plan wordt op enkele onderdelen afgeweken van artikel 5 en 26. Dit is in de regels van dit wijzigingsplan concreet vastgelegd.*

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

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' over een oppervlak van 2.000m² gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de 'specifieke aanduiding wonen – landschappelijke inpassing'. De overige 200m² is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met de 'specifieke aanduiding agrarisch – landschappelijke inpassing'.

Het maximale oppervlak aan bijbehorende bijgebouwen is, overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening', verruimd naar 362 m². Daarnaast dienen binnen een jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan, de landschappelijke inpassingsmaatregelen, zoals vastgelegd in het bij de regels bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan te zijn uitgevoerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing.

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

3 BELEID

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2)

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is het besluit ruimtelijke ordening geactualiseerd. 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

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Rolafseweg 8 zijn enkele jaren geleden beëindigd. Met voorliggend plan wordt de agrarische bedrijfsbestemming omgevormd naar een woonbestemming ten behoeve van reguliere bewoning. De eerdere agrarische bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming en wordt als zodanig gebruikt. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe. Daarnaast wordt er 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

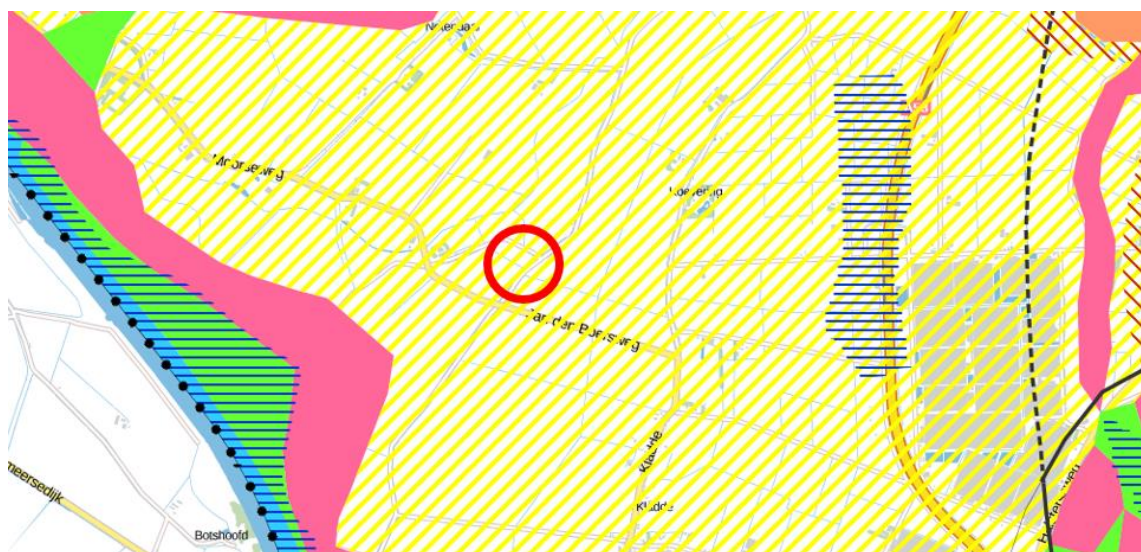
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

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 Verordening ruimte Noord-Brabant

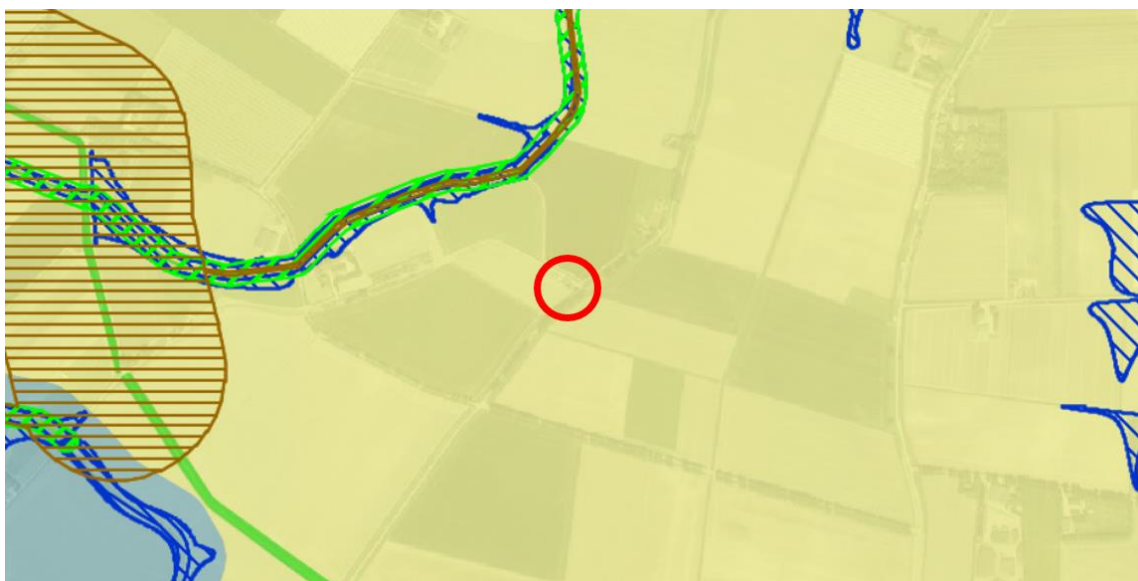
Toetsingskader

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. In de geconsolideerde versie van 1 januari 2019 zijn alle wijzigingen opgenomen tot 1 januari 2019. In de tussentijd is tevens de naam gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning de regels uit de Verordening ruimte toepassen.

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

Beoordeling

Het plangebied is onderdeel van de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast geldt de aanduiding 'zoekgebied windturbines'. Verder gelden voor de gehele provincie Noord-Brabant algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit, mestbewerking en veehouderijen. De voor de ontwikkeling relevante aspecten uit de Verordening ruimte worden hierna beknopt beschreven.



Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte Noord-Brabant

Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is voorliggend plangebied gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierbinnen stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Met name de ontwikkeling van de landbouw is van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Het beleid binnen het gemengd landelijk gebied richt zich er primair op dat geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waaronder de toevoeging van woningen, zijn toegestaan. Artikel 7.7 (wonen), lid 5 maakt het mogelijk om een voormalige agrarische bedrijfswoning, onder voorwaarden, te wijzigen en deze te gebruiken als burgerwoning. De voorwaarde is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, de overtollige bebouwing wordt gesloopt en andere functies zijn uitgesloten.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Het gaat hierbij met name om 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waarbij toepassing wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel hiervan is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan worden gezocht naar een geschikte plek om een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied mogelijk te maken. De provincie wil tevens verouderde locaties in het stedelijk gebied opnieuw opvullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

In art. 3.2 van de Verordening ruimte is tevens vastgelegd dat iedere ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap.

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

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

Beoordeling/toepassing

Het agrarische bedrijfsperceel aan de Rolafseweg 8 is niet meer in gebruik ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. Door de intensivering in de landbouw is het gebruik van de bedrijfswoning en de bijbehorende schuren niet meer rendabel. Ook is het perceel, gezien de kleinschalige omvang, niet interessant voor hervestiging van (agrarische)bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten aan de Rolafseweg 8 worden reeds geruime tijd niet meer uitgevoerd. In

voorliggend wijzigingsplan wordt het agrarische bedrijfsperceel omgevormd en geschikt gemaakt voor gebruik ten behoeve van een reguliere burgerwoning. Voor het wijzigingsplan zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing verklaard. Hierin is geborgd dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. De ontwikkeling komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Er wordt derhalve invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op basis van het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' valt de wijziging van agrarisch naar wonen onder categorie 2 wanneer het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m² en wanneer de overtollige bebouwing wordt gesloopt tot maximaal 500 m² aan bijgebouwen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de omvorming van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' krijgt een oppervlakte van 2.000 m². Daarnaast worden de in verval geraakte agrarische schuren met een oppervlakte van 225 m² gesaneerd, waarvoor maximaal 362 m² aan bijbehorende bijgebouwen in de plaats mag komen (conform de sloopbonusregeling in toegepaste wijzigingsbevoegdheid). Daarnaast bestaat het voornemen om de bestaande bedrijfswoning op termijn van een kwaliteitsimpuls te voorzien. Voorliggend wijzigingsplan valt derhalve onder categorie 2 van de handreiking van de regio West-Brabant.

Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage bij regels), waarin op basis van de bestaande structuren ter plaatse van het plangebied en haar omgeving is gekomen tot een passende landschappelijke inpassing van het toekomstige woonperceel. De landschappelijke inpassing wordt gevormd door een windsingel in de vorm van een bomen en struikenlaag, solitaire bomen en/of boomgroepen verspreid over het perceel en zicht over de polder. Deze inrichtingsmaatregelen komen voort uit de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving van het plangebied. De landschappelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel wordt derhalve verbeterd. In de regels van dit wijzigingsplan is het landschapsplan opgenomen en is geborgd dat deze maatregelen dienen te worden opgericht en in stand worden gehouden.

In het kader van voorliggend wijzigingsplan is inzicht verkregen in de gevolgen van de plannen op de kwaliteiten van het plangebied en de omgeving hiervan. Hierop is nader ingegaan in hoofdstuk 5, Omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat de plannen aansluiten op de kwaliteiten in (de omgeving van) het plangebied. Door de sanering van een groot gedeelte van de stallen en de landschappelijke inpassing van het perceel wordt de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het plangebied in positieve zin bevorderd.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de regels die in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn gesteld.

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 zeeleipolders 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 zeeleigebied van Steenbergen. Het initiatief is daarom in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

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

Binnen het plangebied is door AGEL adviseurs in februari 2019 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 1 bij dit wijzigingsplan is opgenomen. Hierbij is ter plaatse van de voormalige bovengrondse hbo-tank een sterke grondverontreiniging met minerale olie aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan minerale olie aangetroffen. Vervolgens is door AGEL adviseurs in april 2019 een nader bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hierbij is getracht de grond- en grondwaterverontreiniging volledig in kaart te brengen. Horizontale afperking was echter niet mogelijk, mede vanwege de aanwezige bebouwing op de locatie.

Om de grond- en grondwaterverontreiniging (in pandig) nader in kaart te brengen is door Moerdijk Bodemsanering een aanvullend bodemonderzoek verricht (zie bijlage 3). Het totale volume verontreinigde grond bedraagt circa $200 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ m} = 240 \text{ m}^3$, hiervan is circa 40 m^3 sterk verontreinigd. De grondwaterverontreiniging hangt vermoedelijk samen met de grondverontreiniging, daarentegen is in het grondwater geen sterke verontreiniging aangetroffen.

De olieverontreiniging is zeer waarschijnlijk afkomstig van de voormalige bovengrondse hbo tank. De ontstaansdatum van de verontreinigingssituatie is niet bekend, echter kan redelijkerwijs gesteld worden dat de verontreiniging na 1987 veroorzaakt is. Derhalve kan gesteld worden dat sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging', derhalve is op basis van de zorgplicht sprake van een saneringsverplichting. Voor aanvang van de uitvoering van een bodemsanering dient een saneringsplan ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Voorafgaand aan de sanering dient een plan van aanpak voor de sanering bij de Omgevingsdienst Midden en West-Brabant ingediend te worden. De bodemsanering dient binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan te worden uitgevoerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

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, op 500 meter ten oosten van het gehucht Rolaf. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door grootschalige landbouwpercelen. De meest nabijgelegen bebouwing is gesitueerd op circa 200 meter van het plangebied. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat sprake is van het omgevingstype rustig buitengebied.

Het meest nabij gelegen bedrijf met een milieucategorie is het agrarische bedrijf, met bouwvlak, aan de Rubeerdijk 1, op circa 200 meter van het plangebied. Een dergelijk bedrijfstype correspondeert met een maximale milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De nieuwe woonbestemming en het bouwvlak zijn buiten deze richtafstand gelegen.

Conclusie

Gezien de rustige ligging van het plangebied en de ruime afstand tot milieuhinderlijke activiteiten kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast levert de wijziging naar een woonbestemming geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. 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 betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

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

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor 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.

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

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.

Volledigheidshalve is de Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Steenbergen (d.d. 30 juli 2018), opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor dit wijzigingsplan.

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 waterbodembeheer 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 bioplastic 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.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

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. De in verval geraakte agrarische bebouwing wordt gesloopt en de woonfunctie wordt voortgezet in de bestaande bedrijfswoning. Het totale verharde oppervlak

neemt ten gevolge van het wijzigingsplan af, 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 uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

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 significante wijziging in de afvalproductie, 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

Bureau van Nierop heeft in januari 2019 door middel van een quickscan flora en fauna onderzoek verricht naar de aanwezige of te verwachten planten- en diersoorten. Het volledige rapport is als bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van 6 kilometer van de onderzoekslocatie. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de aard van de voorgenomen ontwikkelingen, hoeft er geen effect verwacht te worden op deze Natura 2000-gebieden.

Ook maakt de onderzoekslocatie geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Op een afstand van ca. 350 meter ten noordwesten van het perceel is een ecologische verbindingzone aanwezig. Aangezien de voorgenomen ontwikkelingen lokaal van aard zijn kan dit niet leiden tot aantasting

van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB, of leiden tot een vermindering van de oppervlakte van of de samenhang tussen die gebieden.

Soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkelingen bestaan uit een bestemmingswijziging van "agrarisch bedrijfsperceel naar de bestemming "wonen". De bestemmingswijziging zal geen gevolgen hebben voor beschermde soorten en/of gebieden in de directe omgeving. Daarnaast is het waarschijnlijk dat de aanwezige bebouwing zal worden gesloopt.

De onderzoekslocatie bestaat uit een woonhuis met schuur en een losgelegen bijgebouw. Op basis van een inspectie van de gebouwen, de bouwstijl en de geïsoleerde ligging in de omgeving kan worden uitgesloten dat het gebouw wordt gebruikt door beschermde soorten. Het overig terrein van de onderzoekslocatie bestaat voornamelijk uit verharding en een tuin. Het is mogelijk dat algemene tuinvogels gebruik maken van beplanting in de tuin, echter zal dit op basis van de geïsoleerde ligging eerder uitzondering dan regel zijn.

Aanbevelingen:

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd zonder in overtreding te zijn van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming. Het verdient wel de aanbeveling om rekening te houden met de volgende zaken:

- Het verwijderen van groenelementen vindt bij voorkeur plaats buiten het broedseizoen. Dit omdat het in potentie mogelijk is dat er broedvogels aanwezig zijn tussen de aanwezige tuinplanten. Het broedseizoen is geen wettelijke periode maar hiervoor kan globaal 15 maart tot en met 15 juli worden aangehouden. Indien begroeiing wordt verwijderd tijdens het broedseizoen verdient het de aanbeveling om voor de zekerheid de begroeiing vooraf te inspecteren op broedgevallen van vogels.
- Tijdens de werkzaamheden wordt er rekening gehouden met artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, de zorgplicht. Dit artikel beschrijft dat er tijdens werkzaamheden voldoende zorg in acht moet worden genomen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren. Het actief doden van dieren is altijd verboden.

Conclusie

De aanwezige flora en fauna vormen geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling, mits er bij de uitvoering van versturende werkzaamheden rekening wordt gehouden met mogelijk in en direct rondom het plangebied broedende vogels en ter plaatse in het wild voorkomende planten en dieren.

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.

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, precies op de grens van lage en middelhoge archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op geomorfologische gegevens; ter plaatse is sprake van getij-oeverwallen (eenheid 3k34). Dergelijke oeverwallen kunnen oude bewoningssporen bevatten, gerelateerd aan de oude waterlopen. Op de kaart van Hattinga/Van Diepenbeek uit de 18de eeuw komt ter plaats wel enige bebouwing voor. Deze is gesitueerd op de dijk langs de Schuddebeurspolder, de tegenwoordige Rolafseweg. Deze polder werd in 1609 bedijkt. Op de topografische kaart van 1840 is een bouwblokje ingetekend, mogelijk een oude hoeve.

Ten noordoosten van het plangebied zijn twee historische boerderijen aanwezig, die al op 18 eeuwse kaarten voorkomen. De boerderij binnen het plangebied verschijnt pas op de kaart in de jaren '60 van de vorige eeuw (bron: Topotijdreis.nl en beeldbank Westbrabants Archief).



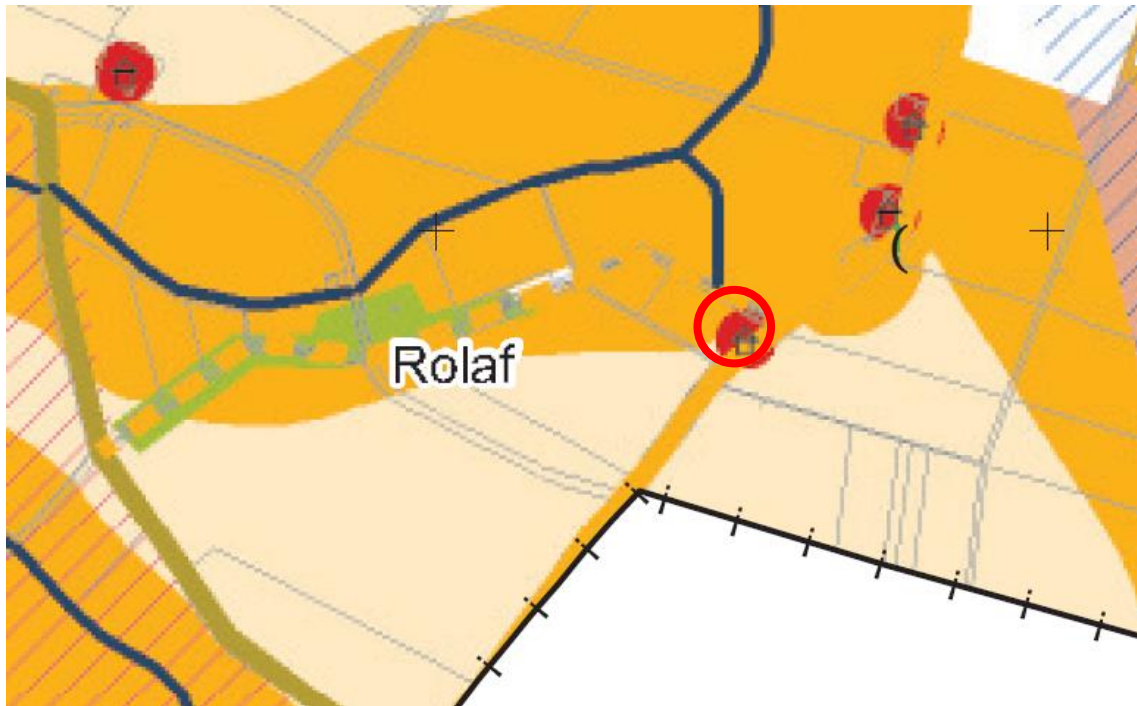
Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Steenbergen (plangebied rood omcirkeld)

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 aanwezig zijn. Wel zijn de dijklichamen van de Rolafsedijk en Rubeerdijk aangeduid als historisch dijklichaam van vóór 1500 n. chr.

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen gelden ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarden 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 middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt.



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

Voor het onderhavige plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting. Deze verwachting betreft vooral de oude oeverwal, gelegen op de lage gronden binnen de huidige dijken. Het perceel Rolafseweg 8 ligt op de voormalige dijk, ruim 80 cm hoger dan de polder zelf. Het betreft dus opgeworpen grond boven het niveau van de eigenlijke polder.

Op basis van deze gegevens vertegenwoordigt het perceel wel een middelhoge trefkans op archeologische sporen, maar dan op het niveau van de lage polder en niet binnen het volume van de opgehoogde dijk. De archeologische waarden bevinden zich meer dan 80 cm onder maaiveld. Bij een regulier gebruik van de grond, zonder diepe bodemingrepen, wordt het bodemarchief niet bedreigd.

De bebouwing op of tegen de dijk zelf dateert van 1609 of later. Op basis van de kaart van Hattinga/Van Diepenbeek uit de 18de eeuw wordt geconcludeerd dat het kleine bouwblockje op de kaart waarschijnlijk het huidige pand aanduidt. Dit betekent dat de sloop van de vrijstaande schuur geen gevolgen heeft voor het bodemarchief, maar (gedeeltelijke) sloop van het hoofdgebouw juist wel. Hier is kans om funderingsresten te vinden van een ouder gebouw.

Conclusie

De voorgenomen grondwerkzaamheden zoals sloop (van funderingen) van de bestaande gebouwen kan gevolgen hebben voor mogelijk aanwezige funderingen van oudere (17^e of 18^e eeuwse) gebouwen ter plaatse, maar niet voor de dieper liggende oeverwal.

Geadviseerd wordt een archeologische begeleiding bij het slopen van delen van het huidige hoofdgebouw, voor zover relevant in dit plan. Deze begeleiding bestaat uit het meekijken bij het wegbreken van de funderingen op en onder maaiveld-niveau.

4.10 Technische infrastructuur

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Belemmeringen hier vanuit zijn derhalve niet aanwezig.

4.11 M.e.r.-beoordelingsplicht

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling

De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggende herziening voorziet in de herbestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Met de ontwikkeling wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een 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. Tussen de gemeente Steenbergen en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Steenbergen derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied Steenbergen, wijziging Rolafseweg 8' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken vooroverleg instanties.

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta

De ontvangen reacties gaven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Daarnaast wordt het ontwerp wordt het ontwerp van dit wijzigingsplan ter inzage gelegd. Eenieder kan reactie hierop geven. De reacties worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt.