



WIJZIGINGSPLAN

Bestemmingsplan Buitengebied
Steenbergen,
wijziging Roosendaalseweg 13

Wijzigingsplan

**Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen,
wijziging Roosendaalseweg 13**

Gemeente Steenbergen

Wijzigingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied Steenberg, wijziging Roosendaalseweg 13

Gemeente Steenberg

Opdrachtgever : Fam. de Keizer
Projectnummer : 20180664
IDN : NL.IMRO.0851.bgWProosendaalse13-v001
Datum : 5 december 2019
Opgesteld door : ing. M. Staps
Gecontroleerd door : drs. ing. K. Jansen
Voor akkoord : T.E. van Dalen

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	09-04-2019	Concept ontwerp wijzigingsplan	MSt	KJ
CO02	29-05-2019	Ontwerp wijzigingsplan	MSt	KJ
D01	26-06-2019	Ontwerp wijzigingsplan	MSt	KJ
D02	12-09-2019	Ontwerp wijzigingsplan	MSt	KJ
D03	05-12-2019	Vast te stellen wijzigingsplan	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	17
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Water	19
4.8	Flora en fauna	21
4.9	Stikstof	22
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.11	Technische infrastructuur	25
4.12	M.e.r.-beoordelingsplicht	25
5	UITVOERBAARHEID	27
5.1	Economische uitvoerbaarheid	27
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	27

BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Roosendaalseweg 13 Kruisland, d.d. 21-03-2019, AGEL adviseurs;
- 2 Standaard Verantwoording Groepsrisico 2018 gemeente Steenbergen, d.d. 30-07-2018, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant;
- 3 Quicksan flora en fauna, Roosendaalseweg 13 Kruisland, d.d. 21-01-2019, Bureau van Nierop.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Roosendaalseweg 13 in het buitengebied van Steenberg werd tot voorkort gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd en de initiatiefnemer wil de locatie herbestemmen ten behoeve van reguliere bewoning. Hervestiging van een agrarisch bedrijf is gezien de kleinschalige omvang van het perceel in combinatie met de schaalvergroting in de agrarische sector niet rendabel.

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 aan de Roosendaalseweg, de doorgaande weg naar Kruisland. Het perceel is gelegen in het buitengebied van Steenberg en behoort tot de kern Kruisland. De bebouwde kom van Kruisland is gelegen op circa 850 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 1.950 m². Op het perceel staat bebouwing in de vorm van een bedrijfswoning en een agrarische schuur. Met uitzondering van een strook tuin rondom de bedrijfswoning, is het gehele plangebied verhard.



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 het bestemmingsplan '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 van agrarische bedrijfsactiviteiten en werd tot voorkort als zodanig gebruikt. Vanwege de beperkte omvang van het agrarisch bouwvlak is de locatie niet rendabel voor de hervestiging van agrarische bedrijvigheid.

Om de voormalige agrarische bedrijfswoning en opstallen 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 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het landschap in West-Brabant bestaat uit een open polderlandschap, dat wordt doorsneden door een aantal waterlopen en kreken. Het plangebied is gelegen in de Cruislandse polder, op de overgangszone van zand naar klei. De Cruislandse polder kenmerkt zich als een open kleinschalige polder. De kreken, die na de inpolderingen zijn overgebleven, vormen een belangrijk landschappelijk structurerend element. De grillige vormen van de kreken vormen een contrast met de rechthoekige en rationele vorm van de landbouwkavels. De hoger gelegen gronden zijn in gebruik als akkerland; de lager gelegen kreekbeddingen door grasland, struweel en natte ruigte.

Het plangebied is gelegen aan de Roosendaalseweg 13, de doorgaande weg naar Kruisland. Verspreid aan de Roosendaalseweg zijn verschillende woningen en enkele agrarische bedrijven gelegen. De kern van Kruisland ligt circa 800 meter ten noorden van het plangebied. In Kruisland zijn tevens de dichtstbijzijnde basisvoorzieningen (zoals een supermarkt, basisschool en primaire zorgfaciliteiten) gelegen. Het perceel aan de Roosendaalseweg 13 was tot voorkort in gebruik ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. Daarbij werd de woning gebruikt als bedrijfswoning. De woning is gelegen aan een ruim voorerf van circa 730 m² en is circa 6 meter breed en circa 16 meter diep. De woning staat met de korte zijde gepositioneerd naar de weg.

Rondom de woning is een siertuin aangelegd. Op het perceel staat bedrijfsbebouwing in de vorm van een lage schuur. Achter de schuur staat een hoge loods (10 x 16 meter). De schuur en de loods zijn aaneen gebouwd en vormen één ruimtelijk geheel.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan legaal opgerichte bedrijfsgebouwen circa 410 m². Een bomenrij aan de rand van het perceel markeert de noordelijke grens van het plangebied. De echte perceelsgrens wordt gevormd door een watergang die achter de bomenrij loopt. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op een paardenweide die zowel via de schuur als het voorerf te betreden is.



Impressie plangebied (bron: Funda)

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Met het plan wordt het agrarische bedrijfsperceel aan de Roosendaalseweg 13 herbestemd tot een reguliere woonbestemming. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen. Het agrarische bouwvlak wordt omgevormd tot woonbestemming, waarbinnen de woonboerderij en bijgebouwen in gebruik worden genomen ten behoeve van de woonfunctie.

Voorwaarde voor deze wijziging is dat het oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen wordt teruggebracht maximaal 250 m². In totaal bedraagt de oppervlakte aan legaal opgerichte bedrijfsgebouwen circa 410 m². De sloop van de overtollige bedrijfsgebouwen is in dit voorliggend wijzigingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Hierdoor dient één jaar na het in werking treden van het wijzigingsplan een deel van de bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Hoeveel precies gesloopt moet worden wordt berekend in paragraaf 2.3.

Ook wordt met landschappelijke inpassingsmaatregelen invulling gegeven aan een goede passende landschappelijke inrichting en een functionele herinrichting van het perceel. De sloop van de bedrijfsgebouwen en de landschappelijke inpassing resulteert in een kwaliteitsverbetering ter plaatse. De landschappelijke inpassing wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.2.

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 nader 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 Steenbergsche 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 omvang van het perceel is te klein om de bestaande schuren te verbouwen of nieuwe schuren op te richten ten behoeve van een duurzame agrarische bedrijfsvoering. Gezien de aard en omvang van de locatie is de hervestiging van toekomstbestendige, duurzame en economisch rendabele agrarische bedrijfsvoering 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 conform sub h de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd.*
- h) de oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 250 m²;
→ *Zie onderbouwing onder lid 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;
→ *Om de maximale oppervlakte aan bestaande bijgebouwen terug te brengen naar 250 m² (zie lid h) dient in totaal 160 m² aan schuren gesloopt te worden. Echter, met het bepaalde in lid i is het mogelijk om de oppervlakte van 250 m² te vergroten met in totaal 80 m² ((160m² : 100m² x 50 m²). De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 330 m² (250 m² + 80 m²).*
- 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 het gehele plangebied wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Dit betreft een oppervlakte van in totaal 1.950 m²*
- 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 voormalige bedrijfsbebouwing; het totale oppervlak aan bijgebouwen wordt verkleind. De gronden worden ingericht als woonerf. Dit op basis van het opgestelde landschapsplan, waarin kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn vastgelegd. 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 26 (Wonen). Specifiek voor dit plan wordt op enkele onderdelen afgeweken van artikel 26. Dit is in de regels van het 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' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de 'specifieke aanduiding wonen – landschappelijke inpassing' en 'overige zone – voorwaardelijke verplichting'.

Het maximale oppervlak aan bijbehorende bijgebouwen is, overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening', verruimd naar 330 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 hebben 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 Roosendaalseweg 13 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 de orde.

3.2 Provinciaal beleid

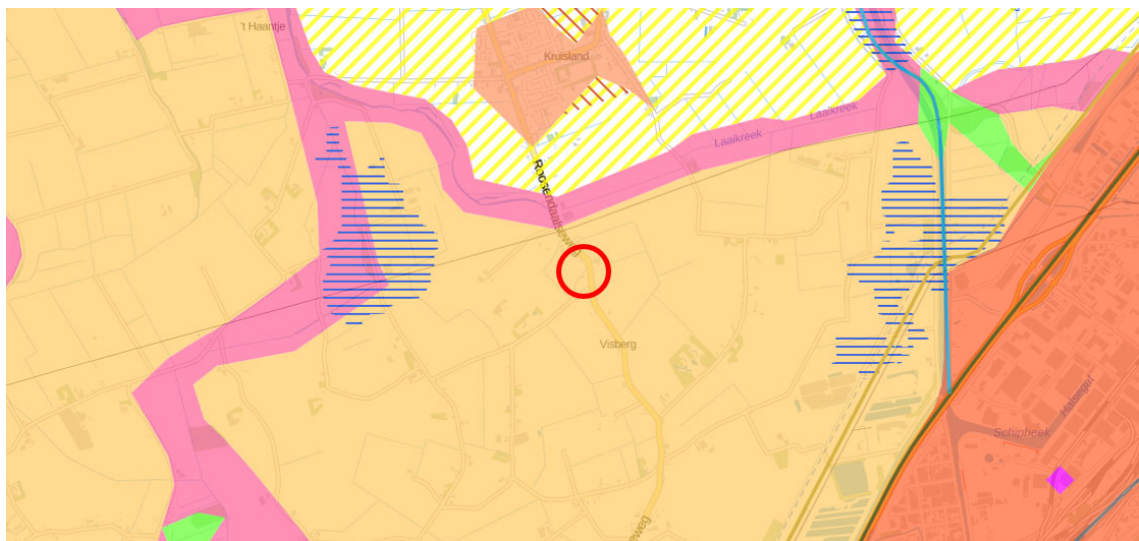
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

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 'Gemengd landelijk gebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie deze gebieden beschouwt als gebieden waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en rekening te houden met de omgevingskwaliteiten.



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

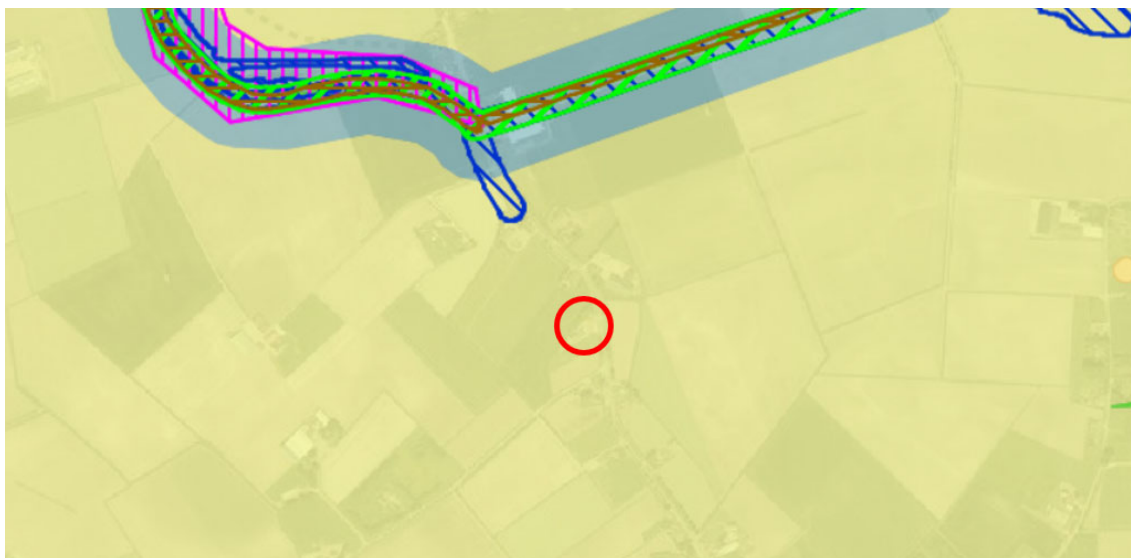
Toetsingskader

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

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

Beoordeling/toepassing

Onderhavig plan voorziet in de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt hierbij in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie. Het perceel wordt reeds sinds enige tijd niet meer gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. Met het wijzigen van de agrarische functie naar een woonbestemming komen de agrarische bedrijfsmogelijkheden definitief te vervallen. Het perceel en de omgeving lenen zich niet tot de ontwikkeling van commerciële agrarische bedrijfsvoering.

Voor het wijzigingsplan zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing verklaard. Hierin is geborgd dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' heeft een oppervlakte van 1.950 m². Met de wijziging wordt de buitengebruik geraakt bedrijfsbebouwing gesaneerd tot een maximaal oppervlak van 250 m². Hiervoor kan maximaal 330 m² aan bijbehorende bijgebouwen in de plaats mag worden opgericht (conform de sloopbonusregeling in toegepaste wijzigingsbevoegdheid). De ontwikkeling resulteert in een opwaardering van de ruimtelijke en functionele 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.

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 landschapsverbetering vindt plaats door vergroening van het huidige verharde voorerf. Een deel van de verharding zal worden verwijderd, waardoor een ruime groenzone ontstaat aan de voorzijde van het perceel. Een oppervlak van ca. 250 m² wordt ingericht met een grassen en kruidenlaag en er worden enkele bij het gebied passende solitaire (fruit)bomen aangeplant. Het erf wordt aan de voorzijde omsloten door een ca. 1 meter hoge beukenhaag. Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel derhalve verbeterd. In de regels van dit wijzigingsplan is het landschapsplan opgenomen en hierin is tevens geborgd dat deze maatregelen dienen te worden opgericht en in stand worden gehouden. Doordat minimaal 80 m² voormalig agrarische bebouwing aan de achterzijde van het perceel wordt gesloopt biedt dit op termijn mogelijkheden voor verdere groene inrichting van het perceel.

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 gedeelte van de schuren 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. Verschillende functies worden met elkaar in evenwicht ontwikkeld. Het plangebied is op basis van de structuurvisie gelegen binnen de 'kreken tegen het zand'. In dit overgangsgebied tussen zand en klei is aandacht voor zowel het behouden en versterken van de agrarische sector, als de ontwikkeling van natuur en landschapswaarden. Ook vormt in dit gebied recreatie en toerisme een speerpunt. Daarnaast kan vrijgekomen (agrarische) bebouwing worden hergebruikt voor andere recreatief-toeristische doeleinden en/of wonen.

Conclusie

Het plan voorziet van de herbestemming van een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied van Steenbergen. De structuurvisie biedt mogelijkheden voor de omvorming van dergelijke vrijgekomen bebouwing voor woondoeleinden in het buitengebied. 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.

Middels een verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie

Binnen het plangebied is door AGEL-adviseurs in maart 2019 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij dit wijzigingsplan is opgenomen. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Bij het plaatsen van de boringen ter plaatse van het erf is onder de klinkerverharding een fundatielaag aangetroffen, bestaande uit sterk- tot uiterst puinhoudende grond. Het vrijkomende materiaal is visueel geïnspecteerd. Bij de visuele inspectie zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan lood, minerale olie en PAK aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties van de onderzochte stoffen aangetoond.
- Ter plaatse van het erf zijn in de uiterst puinhoudende bovengrond (0,0-0,5 m-mv) vijf proefgaten gegraven. In de grove fractie (>20 mm) zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de fijne fractie (< 20 mm) ligt het gewogen gehalte aan asbest beneden de detectielimiet (gewogen gehalte aan asbest van < 0,5 mg/kg d.s.).

Conclusie

Middels het verkennend bodem- en asbestonderzoek 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. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

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. 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 richtinggevend 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 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

Wonen is een milieugevoelige functie. Daarom is onderzocht of in de omgeving milieubelastende functies zijn gelegen. De volgende bedrijven zijn in de omgeving van het plangebied gesitueerd.

Roosendaalseweg 9 en 17

Aan de Roosendaalseweg 9 (circa 185 meter ten noorden) en Roosendaalseweg 17 (circa 90 meter ten zuiden) van het plangebied zijn agrarische bedrijven gesitueerd. Een dergelijk bedrijfstype correspondeert met een maximale milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De bestaande woning ligt buiten deze richtafstand. Voor beide bedrijven geldt dat dan andere woningen maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering.

Roosendaalseweg 20

Op dit adres is een grondverzetbedrijf gevestigd. Een dergelijk bedrijf kan in het kader van bedrijven en milieuzonering worden aangemerkt als een bedrijf met milieucategorie 3.1 (dienstverlening ten behoeve van de landbouw). Op basis van de VNG-publicatie geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter. De afstand van de inrichtingsgrens van dit bedrijf tot de gevel van de bestaande woning bedraagt circa 55 meter. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan.

Conclusie

Gezien de ligging van het plangebied en de 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

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Basisnet Water of Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlagen in de regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die geen deel uitmaken van het Basisnet, dient het plaatsgebonden risico PR 10⁻⁶ en het invloedsgebied te worden berekend danwel bepaald volgens de Handleiding risicoanalyse transport (Hart).

Indien binnen het invloedsgebied¹ van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging

¹ Invloedsgebied: het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. De grens van dit gebied wordt bepaald door de berekening van de grootste afstand van een mogelijke ongeval waarbij 1% van de blootgestelde personen overlijdt.

van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Gemeentelijke weg Roosendaalseweg

Uit het onderzoeksrapport transport over gemeentelijke wegen (d.d. november 2018) kan worden opgemaakt dat het transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied beperkt is (max. 128 transporten Propaan/LPG). Tevens wordt in het onderzoeksrapport transport over gemeentelijke wegen geconcludeerd:

In de gemeente Steenbergen is op geen van de gemeentelijke transportroutes sprake van een overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico.

Voor vrijwel alle wegen kan zonder nader onderzoek gesteld worden dat sprake is van een waarde van het groepsrisico, dat lager is dan $0,1 \times OW$. Dit betekent dat bij nieuwe kleinschalige ontwikkelingen nabij deze wegen geen inzicht behoeft te worden gegeven in het groepsrisico. Volstaan kan worden met een beschrijving van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Een uitzondering hierop geldt voor de volgende wegen:

- De wegen waarlangs sprake is van een dichtheid van meer dan 100 personen per hectare;
- de Noordlangeweg (ten westen van de A4): op deze weg is de intensiteit dusdanig dat de waarde van $0,1 \times OW$ mogelijk wordt overschreden ter plaatse van locaties waar de personendichtheid hoger is dan 60 personen per hectare;
- de Noordlangeweg (ten oosten van de A4): over dit traject worden toxische stoffen vervoerd in stofgroep GT4. Hierdoor kunnen de vuistregels niet worden toegepast.

Voor deze (deeltrajecten van deze) wegen is maatwerk nodig, indien er sprake is van ontwikkelingen binnen 200 meter van deze transportroutes.

Naar aanleiding van deze conclusie kan worden gesteld dat er verder geen onderzoek dient plaats te vinden. De personendichtheid nabij het plangebied is namelijk zeer beperkt. Het groepsrisico zal lager blijven dan $0,1 \times OW$.

Het plangebied is gelegen op ca. 20 meter van de Roosendaalseweg. Op grond van het Bevt dient voor ontwikkelingen binnen 200 meter van een weg waarover een (significant) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het groepsrisico te worden bepaald en verantwoord.

Aangezien het wijzigingsplan alleen een bestemmingswijziging betreft van "agrarische" bestemming naar "woonbestemming" zal de personendichtheid binnen dit invloedsgebied niet toenemen. Omdat de personendichtheid niet zal toenemen zal ook het groepsrisico door het wijzigingsplan niet toenemen.

In dit geval kan gebruik worden gemaakt van het standaard advies van de Veiligheidsregio met betrekking tot de aspecten rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening. De Standaard verantwoording groepsrisico van de gemeente Steenbergen is als bijlage bijgevoegd.

Spoor

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 3500 meter vanaf de doorgaande spoorlijn (spoortraject Roosendaal-Dordrecht). Het plangebied ligt dus binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van dit spoortraject.

Formeel dient op grond van het Bevt (Basisnet) een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden. Aangezien het plangebied buiten de 200 meter is gelegen van het spoortraject kan worden volstaan met een Standaard verantwoording van het groepsrisico. Deze Standaard verantwoording van het groepsrisico van de gemeente Steenberg is als bijlage bijgevoegd.

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 Steenberg. 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 aanwezige bedrijfswoning wordt in gebruik genomen ten behoeve van een reguliere woonfunctie. Daarnaast wordt een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Hoeveel precies wordt gesloopt wordt berekend in paragraaf 2.3. Het totale verharde oppervlak neemt ten gevolge van het wijzigingsplan niet toe, 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 significante wijziging in de afvalproductie, zijn geen belemmeringen aanwezig.

Conclusie

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

Door Bureau van Nierop is 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 (Brabantse Wal) bevindt zich op een afstand van 8 kilometer van de onderzoekslocatie. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden en dat er geen voorgenomen ontwikkelingen zijn, hoeft er geen effect verwacht te worden op deze Natura 2000-gebieden.

Ook maakt de onderzoekslocatie geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Binnen een straal van 3 kilometer zijn geen ecologische verbindingzones en natuurterreinen aanwezig. Aangezien er geen voorgenomen ontwikkelingen 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 onderzoekslocatie betreft een perceel met één woonhuis en 3 los van elkaar staande gebouwen. Voor het woonhuis is een siertuintje aanwezig met voornamelijk tuinplanten. Daarnaast bevindt zich op het perceel veel verharding en een groot gazon met speeltuintje. Op de rand van het perceel ligt nog een ondiepe smalle sloot. Een deel van de bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt.

Op basis van het literatuuronderzoek, het veldbezoek, de terreinkenmerken en het huidige gebruik, kan worden uitgesloten dat er binnen de onderzoekslocatie soorten aanwezig zijn die worden beïnvloed door de voorgenomen ontwikkelingen. In het kleinste bijgebouw zijn twee boeren- of huiszwaluwnestjes aangetroffen. Deze nesten mogen niet verstoord/vernietigd worden, wanneer het nest wel in gebruik is. Het woonhuis kan worden gebruikt door vleermuizen en/of gebouw bewonende soorten, mocht er in de toekomst een ingrijpende verbouwing of sloop worden uitgevoerd dan moet hiermee rekening worden gehouden. Ook moet er rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels in het aanwezig groen.

Aanbevelingen:

Het kan worden uitgesloten dat er binnen de onderzoekslocatie beschermde soorten aanwezig zijn die worden beïnvloed door de voorgenomen ontwikkelingen. De twee aanwezige boeren- of huiszwaluwnestjes mogen, indien in gebruik, niet verstoord/vernietigd worden. Hier moet vooral rekening mee gehouden worden gedurende het broedseizoen.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het woonhuis kan ook niet uitgesloten worden. Aangezien er geen ontwikkelingen gepland zijn (behalve de bestemmingsverandering op papier) hoeft er momenteel nog geen rekening gehouden te worden met beschermde soorten in het woonhuis. Indien er in de toekomst wel maatregelen aan het woonhuis gepland worden dient dit onderzocht te worden. Daarnaast kunnen er tijdens het broedseizoen vogels broeden in het aanwezig groen, hiermee moet rekening gehouden worden.

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 Stikstof

Voor alle bestemmingsplannen dient beoordeeld te worden of er sprake is van mogelijk significante effecten op Natura-2000 gebieden als gevolg van een toename van de stikstofdepositie door de ontwikkeling die dat plan mogelijk maakt. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling mogelijk effect heeft op deze beschermde natuurgebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Brabantse Wal) bevindt zich op een afstand van circa 8 kilometer ten zuidwesten van het plangebied.

Met voorliggend plan wordt een agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming. De bedrijfsactiviteiten die nu nog planologisch mogelijk zijn, worden gestaakt en de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een reguliere woning. Het plan leidt derhalve niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Integendeel, doordat het huidige planologisch toegestane gebruik als agrarische bedrijfslocatie vervalt, is er eerder sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van dit plan.

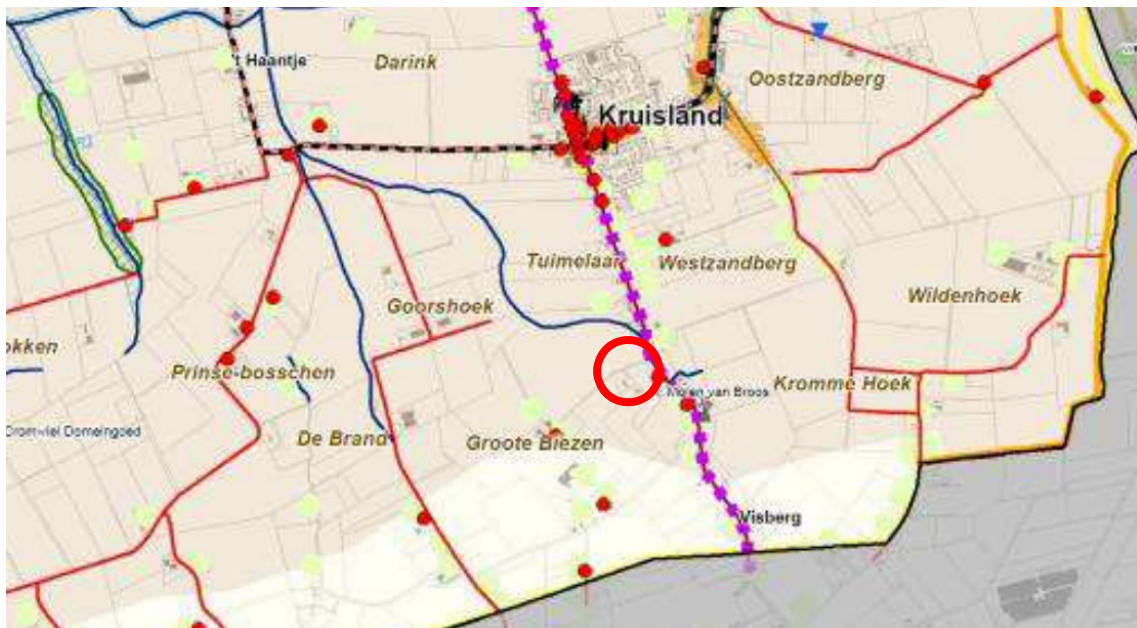
Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie door de ontwikkeling van dit plan niet toeneemt zodat er geen sprake is van mogelijk significant negatieve effecten.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. 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 Steenberg op de cultuurhistorische inventarisatiekaart behorend bij de erfgoednota gemeente Steenberg 'Van gemeentelijk erfgoedbeleid naar gemeenschappelijk erfgoed' specifieke cultuurhistorische waarden aangegeven.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Steenbergen (plangebied rood omcirkeld)

Beoordeling en conclusie

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 is de Roosendaalseweg aangeduid als oude hoofdroute. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen gelden ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarden geen belemmeringen.

4.10.2 Archeologie

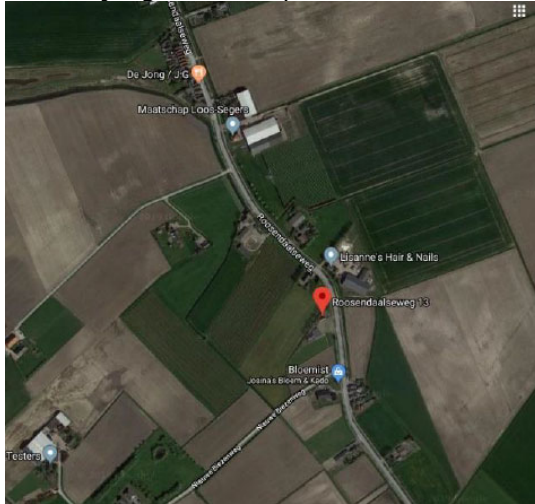
Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Het terrein bevindt zich binnen een gebied dat op de gemeentelijke waardenkaart van Steenbergen (IDDS 2011) is aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Deze verwachting is geheel gebaseerd op de geomorfologie. Ter plaatse is sprake van terrasafzettingsswelingen. De ondergrond bestaat uit dekzand of pleistoceen zand, afgedekt door een kleidek. Bodemkundig is sprake van poldervaaggronden.

Gebiedsomschrijving

Het gebied maakt deel uit van de randzone van het Brabantse dekzand die zich uitstrekt tussen Halsteren en Roosendaal. In noordelijke richting daalt het onderliggende zand en wordt daar sinds de Jonge Steentijd afgedekt door veen. Het perceel Roosendaalseweg 13 bevond zich van oorsprong binnen het veengebied. Het veen werd vanaf de 13de eeuw afgegraven voor turfwinning en voor zoutwinning. Het gebied stond vanaf de 12de eeuw regelmatig bloot aan stormvloed. De bodemdaling die het gevolg was van de turfwinning, maakte het gebied nog kwetsbaarder. In de loop van de 13de en 14de eeuw veranderde het in een getijdlandschap en werd een laag klei afgezet. Het huidige krekenslandschap is een relict van de inbraken vanuit het noorden. De klei was geschikt als landbouwgrond maar ontginning was pas op grote schaal mogelijk na de bedijking van de Kruislandse polder op het einde van de 15de eeuw.

Na de bedijking ontstonden ontginningen vanuit de nieuwe wegenstructuur, waaronder de Roosendaalseweg. Helaas zijn er geen betrouwbare of gedetailleerde kaarten uit de late middeleeuwen beschikbaar. De eerste betrouwbare opmeting is die van de landmeters Van

Diepenbeek en Adan uit 1805 (Landboek van Steenberg, elfde hoek). Op deze kaart is een boerderij afgebeeld ter plaatse van Roosendaalseweg 13:



Ook op een (ongedateerde) overzichtkaart van Kruisland en omgeving door J.B. Adan is deze boerderij afgebeeld. De boerderij uit 1805 staat schuin op de weg en hoort bij een aantal smalle percelen, die door sloten werden verdeeld. Het huidige woongebouw staat op precies dezelfde plaats als de historische bebouwing en is zeer waarschijnlijk een vernieuwing van een ouder woongebouw.

Beoordeling

In het gebied is sprake geweest van veenbedekking en turfwinning. Door het afgraven en bewerken van de ondergrond is de kans op het aantreffen van bewoningssporen uit de Steentijd tot en met de late middeleeuwen zeer klein. Het gebied was met veen bedekt of maakte deel uit van een kwelderlandschap dat onder invloed stond van getijdenwerking. Pas na de 15de eeuw waren de omstandigheden goed voor agrarische activiteiten. Het is op basis van beschikbaar materiaal onmogelijk om te zeggen wanneer op dit perceel een boerderij werd gebouwd. In elk geval was er vanaf omstreeks 1800 een agrarisch bedrijf aanwezig. Men tekent dan een woning met daarachter een landbouwschuur.

Er is in principe een zekere kans op het aantreffen van archeologische resten vanaf 1500, in relatie tot de boerderij. Er zijn echter geen redenen om aan te nemen dat een eerdere hoeve groter was of op een andere plaats stond, dan afgebeeld op de kaart van 1805. Aangenomen wordt dat de huidige hoeve een oorsprong heeft in de late 18de eeuw. Ter plaatse van de huidige bedrijfsruimten, ten zuiden van de woning, was in 1805 geen bebouwing.

Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie is er geen reden om aan te nemen dat er ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimten archeologische sporen aanwezig zijn. De ondergrond zal bovendien door de bouw van de bestaande opstallen gedeeltelijk verstoord zijn. Geadviseerd wordt om de sloop van de bedrijfsruimte zonder archeologisch onderzoek te laten plaatsvinden. De eigenaar of grondwerker is echter altijd verplicht om eventuele toevalsvondsten direct bij het bevoegd gezag te melden.

4.11 Technische infrastructuur

Toetsingskader

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. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van een hoogspanningslijn.

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningslijnen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Vanwege de (mogelijke) gezondheidseffecten heeft het Nederlandse Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft normen opgesteld, waaraan een woonomgeving kan worden getoetst. Het RIVM acht een belasting van 0,4 microTesla maximaal toelaatbaar voor een veilige woonomgeving.

Op basis van de norm van 0,4 microTesla heeft het RIVM voor elke bovengrondse hoogspanningslijn onderzocht wat de minimale afstand moet zijn tot woningen, erven, tuinen en scholen. Dit verschilt namelijk van lijn tot lijn, en is onder meer afhankelijk van het voltage en de gebruikte capaciteit van de lijn. De informatie is te raadplegen op de Netkaart van het RIVM.

Beoordeling en conclusie

De bovengrondse hoogspanningsverbinding 'Geertruidenberg – Kreekrak' loopt circa 290 meter ten noorden van het plangebied. Op basis van de Netkaart adviseert het RIVM voor deze hoogspanningslijn een afstand aan te houden van minimaal 120 meter, vanuit het hart van de lijn.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de indicatieve zone van een hoogspanningslijn. Er gelden derhalve geen gezondheidsrisico's voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 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 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 merplicht.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het voorontwerp van het wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen, wijziging Roosendaalseweg 13' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de volgende betrokkenvooroverleg instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta

De ontvangen reacties gaven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Het ontwerp van dit wijzigingsplan heeft hierna vanaf 19 september 2019 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan ingediend.

BIJLAGE 1

VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK ROOSENDAALSEWEG 13 KRUISLAND, D.D. 21-03-2019, AGEL ADVISEURS;

BIJLAGE 2

STANDAARD VERANTWOORDING GROEPSRISICO 2018 GEMEENTE STEENBERGEN, D.D. 30-07-2018, OMGEVINGSDIENST MIDDEN- EN WEST-BRABANT;

BIJLAGE 3

QUICKSCAN FLORA EN FAUNA, ROOSENDAALSEWEG 13 KRUISLAND, D.D. 21-01-2019,
BUREAU VAN NIEROP.



Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl