



in steenbergen staat u sterk

Gemeente Steenbergen

Wijzigingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied Dinteloord en
Prinsenland, wijziging Zuidzeedijk 19a”



Wijzigingsplan

"Bestemmingsplan Buitengebied Dinteloord en Prinsenland, wijziging Zuidzeedijk 19a"

Gemeente Steenbergen

Opdrachtgever : Van den Bergh
Moerstraat 6
4756 CV Kruisland

Projectnummer : 20170173

IDN : NL.IMRO.0851.bgWPzuidzeedijk19a-v001

Status rapport / versie nr. : Vastgesteld 002

Datum : 10 augustus 2018

Opgesteld door : drs. ing. K. Jansen

Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting

Voor akkoord : mr. ir. H. Wenting

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	22-08-2017	Concept ontwerp wijzigingsplan	KJ	HW
O01	7-11-2017	Ontwerp wijzigingsplan	KJ	MK
DO01	22-02-2018	Definitief ontwerp wijzigingsplan	KJ	MK
V001	17-05-2018	Vast te stellen wijzigingsplan	KJ	HW
V002	14-08-2018	Wijziging vast te stellen wijzigingsplan	KJ	MK

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
2.1	Beschrijving bestaande ruimtelijke- en functionele structuur	6
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	7
2.3	Toepassing wijzigingsbevoegdheid	8
2.4	Juridische planbeschrijving	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	11
3.2	Provinciaal beleid	11
4	OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	Bodemkwaliteit	15
4.2	Natuur.....	15
4.3	Water.....	17
4.4	Bedrijven en milieuzonering	20
4.5	Externe veiligheid.....	20
4.6	Geurhinder	20
4.7	Geluid	21
4.8	Luchtkwaliteit	21
4.9	Cultuurhistorie en archeologie.....	22
4.10	Technische infrastructuur	22
4.11	M.e.r.-beoordeling	22
5.	UITVOERBAARHEID.....	24
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

BIJLAGEN:

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek aan de Zuidzeedijk 19a te Dinteloord, d.d. 18 augustus 2017, MILON;
2. Quickscan natuurwetgeving Zuidzeedijk 19a te Dinteloord, d.d. 5 juli 2017, AGEL adviseurs;
3. Standaard Verantwoording Groepsrisico Gemeente Steenbergen, 1 mei 2017, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant;
4. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta, 29 december 2017, Waterschap Brabantse Delta
5. Zienswijze provincie Noord-Brabant, 21 maart 2018, Provincie Noord-Brabant

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Zuidzeedijk 19a in Dinteloord, gemeente Steenbergen, is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Dit bedrijf heeft haar bedrijfsactiviteiten beëindigd, waardoor de aanwezige schuren niet meer als zodanig in gebruik zijn. Er is een initiatief om de voormalige bedrijfswoning, inclusief de omliggende gronden, in gebruik te nemen als burgerwoning.

Het gebruik van het terrein als burgerwoning is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland' niet mogelijk. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming, onder voorwaarden, te wijzigen in een woonbestemming. De gemeente heeft als reactie op een ingediend principeverzoek laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging.

Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, dient er voor de locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een wijzigingsplan. De juridische en planologische verankering van het initiatief is middels voorliggend wijzigingsplan gewaarborgd.

1.2 Plangebied

De locatie waarop voorliggend wijzigingsplan betrekking heeft (het plangebied), ligt in het oosten van de gemeente Steenbergen. Het plangebied ligt aan de Zuidzeedijk, een weg die grotendeels door het buitengebied van Steenbergen loopt. Ook het plangebied is in het buitengebied gelegen.

Het plangebied wordt primair gevormd door de agrarische bestemming ter plaatse van de Zuidzeedijk 19a (zie paragraaf 1.3), dat een oppervlakte van circa 6.800 m² heeft. Deze bestemming is opgenomen op gedeelten van de percelen kadastraal bekend als gemeente Dinteloord, sectie C, perceelnummers 509 en 51. In het kader van de volledigheid is het gehele perceel aan de Zuidzeedijk 19a opgenomen in het plangebied.



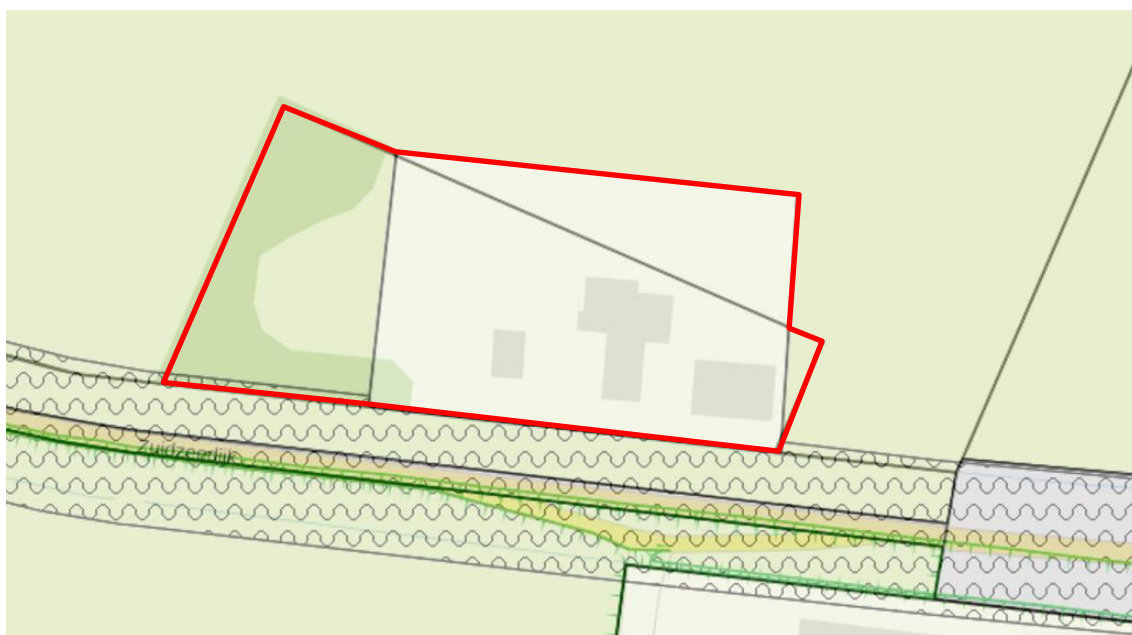
Luchtfoto met ligging plangebied (in rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Steenbergen op 24 september 2015.

Ter plaatse van de Zuidzeedijk 19a zijn de gronden rondom de aanwezige bebouwing bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak. De gronden rondom het bouwperceel kennen allen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Binnen de agrarische bestemming is een bedrijfswoning toegestaan, met een maximale inhoud van 750 m³. Gebruik ten behoeve van een reguliere woonfunctie is niet toegestaan. Om de omvorming van een voormalige agrarische bedrijfswoning (inclusief opstallen) mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.7.5). Onder voorwaarden mag de bestemming van het agrarische perceel worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Het plangebied wordt enerzijds gevormd door de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Een gedeelte hiervan wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en een gedeelte in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2. Anderzijds zijn in het kader van landschappelijke inpassing ook de overige gronden ter plaatse van het perceel bij het plangebied betrokken. Deze hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Deze bestemming blijft behouden, enkel wordt hieraan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' toegevoegd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland' met plangebied in rood

1.4 Leeswijzer

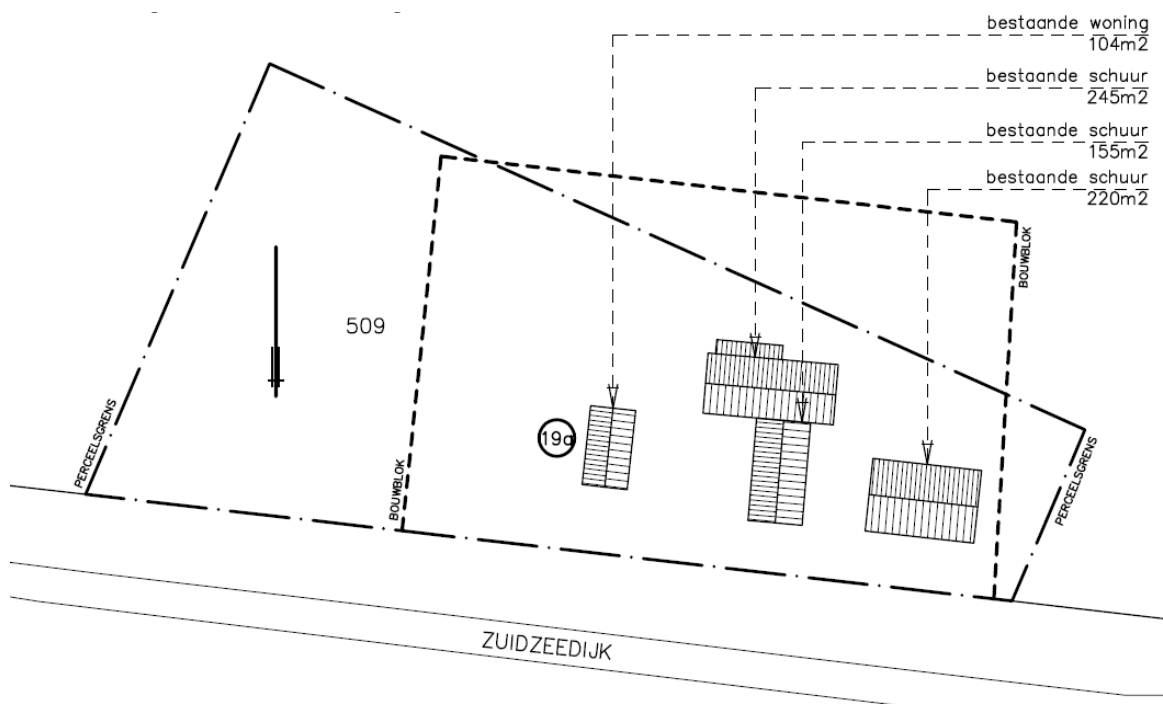
In hoofdstuk 2 is ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens zijn de relevante provinciale en gemeentelijke beleidskaders uiteengezet in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is het plan beschreven. De milieuhygiënische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 5 besproken. In hoofdstuk 6 zijn de planregels toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving bestaande ruimtelijke- en functionele structuur

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan ligt in het buitengebied van de gemeente Steenbergen. De omgeving kenmerkt zich in hoofdzaak door agrarische bedrijvigheid, met name grondgebonden. Daarnaast zijn de waterlopen een bepalende factor in de vorming van het landschap. Ten oosten, op een afstand van circa 400 meter, ligt het Mark-Vlietkanaal. Daarnaast kronkelt de Roosendaalsche Vliet door het buitengebied van de gemeente, welke uiteindelijk uitkomt in het Mark-Vlietkanaal.

De situering van de Zuidzeedijk is in het verleden bepaald door de aanwezige Roosendaalsche Vliet, welke ten zuiden van de dijk ligt. De Zuidzeedijk betreft een regionale waterkering, die voorkomt dat het polderlandschap in geval van hoogwater onderloopt. De dijk, welke tevens in gebruik is als weg, en de waterloop zijn sinds lange tijd bepalende elementen in het agrarische buitengebied van Dinteloord. Rondom de wegen is het polderlandschap ontstaan; vroeger voornamelijk kleine agrarische percelen, welke in de loop der tijd door intensivering sterk zijn vergroot. Door het agrarische gebruik zijn verspreid langs de Zuidzeedijk diverse boerderijen gelegen. Deze bebouwing komt slechts incidenteel voor, waardoor het landschap in de omgeving van het plangebied zich met name kenmerkt door het open polderlandschap.



Overzicht bestaande situatie plangebied (STERK, 15 juni 2017)

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt direct ten noorden van de Zuidzeedijk. Het perceel vormt vanuit het verleden één van de verspreid gelegen agrarische bedrijven aan de Zuidzeedijk. De zuidelijke begrenzing wordt dan ook door de dijk bepaald. Vanuit de weg op de dijk is een aftakking naar de bebouwing van het planperceel aangelegd, waardoor deze direct op de dijk is ontsloten. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich hoofdzakelijk door het agrarische en open polderlandschap. Ook het noordelijke gedeelte van het plangebied maakt onderdeel uit van het grondgebonden agrarisch gebruik. Hierop vinden geen wijzigingen plaats.

Het overige gedeelte van het plangebied bestaat in hoofdzaak uit een bedrijfswoning met drie bijgebouwen/schuren welke een gezamenlijke oppervlakte hebben van circa 620 m² (zie ook de vorige figuur). De schuren kennen een vervallen uitstraling. Voor het overige is het plangebied in gebruik als tuin/erf behorende bij de bedrijfswoning. Ten westen van het plangebied is een groen-ingerichte landschapstuin aanwezig, welke in samenspraak met stichting Brabants Landschap is aangelegd.



Aanzicht plangebied vanuit Zuidzeedijk ten noorden



Aanzicht plangebied vanuit Zuidzeedijk



Aanzicht schuren op plangebied



Aanzicht schuren op plangebied

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het voormalige agrarische bouwvlak aan de Zuidzeedijk 19a wordt omgevormd naar een regulier woonperceel. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen. Het agrarische bouwvlak wordt deels omgevormd tot woonbestemming, waarbinnen de woning en bijgebouwen mogelijk zijn. Voor het overige worden de gronden met de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', overeenkomstig met de bestemming van de omliggende gronden.

bestaande woning
verbouwen tot max. 600m³
bestaande schuur
inkorten tot 200m²
bestaande schuur
slopen
bestaande schuur
slopen

509

PERCEELSGRENS

BOUWLOK

19a

ZUIDZEEDIJK

PERCEELSGRENS

BOUWLOK

Ter plaatse van het perceel aan de Zuidzeedijk 19a worden, los van de bebouwing, diverse aanpassingen doorgevoerd. Zo wordt een afrastering met toegangspoorten geplaatst en wordt een dakkapel op de achterzijde van het huis gerealiseerd. Hierbij worden tevens zonnepanelen en een warmteboiler geplaatst. Door deze voorzieningen wordt gekomen tot een meer duurzame woonlocatie. Tot slot wordt het toekomstige woonperceel landschappelijk ingepast en resulteert dit alles in een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, waarin de landschappelijke inpassingsmaatregelen zijn beschreven (zie paragraaf 3.3.2).

Zoals reeds is toegelicht, wordt in dit wijzigingsplan gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.5 van het vigerend bestemmingsplan. Een gedeelte van de agrarische bestemming ter plaatse van het plangebied wordt hiermee gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hierna is nader ingegaan op de voorwaarden uit artikel 3.7.5 die in acht dienen te worden genomen om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Tevens is beschreven hoe deze voorwaarden zich verhouden tot voorliggend plan.

- de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
→ *Het plangebied is niet binnen deze aanduiding gelegen.*
- 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 diverse 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.*
- 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 regulier woning. Het plan resulteert niet in een aantasting van de belangen van omwonenden en het levert geen belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 5.4).*
- 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 5). Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.*
- g) overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
→ *Met de wijziging wordt de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd tot een maximaal oppervlak van 200 m² (oppervlakte bijgebouwen). Na de plannen is het oppervlak aan schuren derhalve 420m² minder dan voorheen.*
- h) de oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80 m²;
→ *Zie onderbouwing onder 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 300 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 20 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 100 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
→ *Voorliggende plannen voorzien in de sloop van in totaal 620 m² aan schuren (agrarische bijgebouwen). Hiertoe is het, op basis van deze voorwaarde, mogelijk om in totaal 124 m² extra bijgebouwen te realiseren. Bovenop de 80 m² die algemeen mogelijk zijn, is het maximum toegestane oppervlak aan bijgebouwen in totaal 204 m² (124 + 80 m²). In voorliggend wijzigingsplan wordt een maximum oppervlak van 200 m² aan bijgebouwen gerealiseerd. Aan de wijzigingsvoorwaarde wordt derhalve voldaan*
- j) de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
→ *Er wordt slechts één schuur gerealiseerd. Het gesloopte oppervlak wordt derhalve slechts éénmaal voor nieuwe bebouwing gebruikt.*
- 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';
→ *Van een gedeelte van de gronden in het plangebied wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Dit betreft een oppervlakte van in totaal 1.500 m². De overige gronden die binnen de huidige bestemming 'Agrarisch' zijn gelegen, worden middels voorliggend wijzigingsplan gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.*

- l) wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
→ *Het wijzigingsplan voorziet in de sloop van de voormalige agrarische schuren; het totale oppervlak aan bijgebouwen wordt verkleind. De gronden waar geen gebouw terugkomt, worden ingericht als landschapstuin. Ook worden overige kwaliteitsverbeterende maatregelen doorgevoerd. Dit op basis van het opgestelde 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.*
- m) het bepaalde in de artikelen 4, 5 en 16 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing;
→ *De regels van voorliggend wijzigingsplan zijn overeenkomstig de regels in artikel 4 (Agrarisch met waarden – Landschapswaarden) en artikel 16 (Wonen).*
- n) wijziging is niet toegestaan binnen de ecologische hoofdstructuur ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ecologische hoofdstructuur';
→ *Deze aanduiding is ter plaatse van het plangebied niet aanwezig.*
- o) de wijziging voor gronden gelegen binnen de groenblauwe mantel ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - groenblauwe mantel' gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
→ *Deze aanduiding is ter plaatse van het plangebied niet aanwezig.*

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

2.4 Juridische planbeschrijving

Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan zijn de gronden met de bestemming 'Agrarisch' deels gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en deels in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Binnen deze bestemmingen is geborgd dat het gebruik van de gronden ten behoeve van deze bestemmingen is toegestaan mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt binnen een jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan, met uitzondering van de woning en het bijbehorend bijgebouw met een maximale oppervlakte van 200 m²;
- binnen een jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan, dienen landschappelijke inpassingsmaatregelen, zoals vastgelegd in het bij de regels bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan, te zijn aangelegd. Dit landschappelijk inpassingsplan heeft betrekking op het gehele perceel ter plaatse. Dit perceel is als geheel in het plangebied opgenomen. De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' hebben binnen dit perceel de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' gekregen. De gronden met de bestemming 'Wonen' hebben de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' gekregen.

Het maximale oppervlak aan bijbehorende bijgebouwen is, overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland', verruimd naar 200 m². Voor het overige zijn in dit wijzigingsplan de regels van het vigerende bestemmingsplan van toepassing verklaard.

3 BELEIDSKADER

Het voorgenomen plan moet passen binnen de geldende beleidskader. In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders nader uiteengezet. Per beleidsstuk is beschreven hoe het beoogde plan zich tot deze kaders verhoudt. Omdat de voorgenomen ontwikkeling een kleinschalige ontwikkeling betreft en het nationale beleid daar niet in voorziet, is derhalve summier ingegaan op het rijksbeleid. Het provinciale en gemeentelijke beleid zijn gelet op de ontwikkeling uitgebreid beschreven.

3.1 Rijksbeleid: 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. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt uitsluitend rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Beoordeling en conclusie

Voorliggend wijzigingsplan is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen. De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In voorliggend geval is sprake van de omvorming van een reeds aanwezige agrarische bedrijfswoning, inclusief bijgebouwen, naar een reguliere burgerwoning. Het aantal woningen neemt niet toe, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn met name de provinciale structuurvisie en de Verordening ruimte van belang. In de structuurvisie zijn ambities geformuleerd, welke in de verordening zijn gespecificeerd in de vorm van bindende regels.

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014

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 twee 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

Ter plaatse van voorliggend plangebied aan de Zuidzeedijk 19a zijn in de provinciale structuurvisie diverse structuren en visies aangeduid. Voorliggende ontwikkeling betreft het omzetten van een bestaande (bedrijfs)woning in een reguliere woning en de sanering van voormalige agrarische schuren. De plannen resulteren in een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en hebben derhalve geen negatieve invloed op de visies die voor het gebied zijn weggelegd. Daarnaast zijn de in de provinciale structuurvisie geformuleerde ambities in de Verordening ruimte gespecificeerd in de vorm van 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

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. De laatste wijziging van de Verordening is in juli 2017 vastgesteld, waarbij tevens de naam is gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'. Op 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant gepubliceerd. In deze versie zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt. 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 toepassen.

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 echter mogelijk om een voormalige agrarische bedrijfswoning, onder voorwaarden, te wijzigen en deze te gebruiken als burgerwoning. Hiervoor dien te worden verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Beoordeling

In het vigerend bestemmingsplan wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Door intensivering in de landbouw is het gebruik van de bedrijfswoning, en de bijbehorende schuren, echter niet meer rendabel. Bedrijfsactiviteiten aan de Zuidzeedijk 19a 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.

Ter plaatse van het plangebied worden de aanwezige schuren, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 620 m², gesloopt. Hiervoor in de plaats komt, op de locatie van een bestaande schuur, een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van circa 200 m². De overtollige bebouwing wordt derhalve gesloopt. Er is geen sprake van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Het gehele agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een woonbestemming. De overige gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is de vestiging van andere functies niet mogelijk.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel binnen de Verordening ruimte. 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.

Beoordeling

In voorliggend wijzigingsplan wordt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel omgevormd tot een reguliere woonlocatie. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel waarop reeds een bedrijfswoning aanwezig is. De plannen voorzien in de sloop van de agrarische schuren en de nieuwbouw van een nieuwe schuur op een gedeelte van de fundering van de bestaande schuur. Door de plannen neemt het oppervlak aan bijgebouwen af; in de huidige situatie zijn in totaal circa 620 m² aan bijgebouwen aanwezig en door uitvoering van de plannen wordt dit oppervlak verkleind tot circa 200 m². Er wordt derhalve invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

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.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte is 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

De wijziging van agrarisch naar wonen valt 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 maximaal 1.500 m². Daarnaast worden de agrarische schuren gesaneerd en wordt één bijgebouw teruggebouwd met een oppervlakte van 200 m². Voorliggend wijzigingsplan valt derhalve onder categorie 2 van de handreiking van de regio West-Brabant. Hiertoe dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden door middel van landschappelijke inpassingsmaatregelen.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt, door de sloop van de voormalige agrarische schuren, meer ruimte geboden om het perceel groen en landschappelijk in te richten. Hiertoe is een plan opgesteld dat ingaat op de beoogde landschappelijke inpassingsmaatregelen op het perceel om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse (zie bijlage bij de regels van dit wijzigingsplan). In dit plan zijn diverse inpassingsmaatregelen opgenomen; een amfibieënpool, dierenweide met hoogstamboomgaard en haagbeuk aan de oostzijde, klinkerverharding op het erf in plaats van beton en optioneel het toevoegen van stinzenflora in de boszone in het westen van het perceel. 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. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Verordening ruimte aan de ontwikkeling stelt.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan past binnen de regels die de Verordening ruimte stelt. De plannen zijn derhalve in overeenstemming met deze provinciale regelgeving.

4 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten die relevant zijn voor dit wijzigingsplan. In de onderzoeken zijn de gronden binnen de huidige bestemming 'Agrarisch' als uitgangspunt genomen. Aangezien de wijzigingen, die dit plan mogelijk maken, voornamelijk hierop betrekking hebben. Waar relevant is het gehele plangebied in de betreffende paragraaf beschouwd.

4.1 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Beoordeling en conclusie

In voorliggend wijzigingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning gewijzigd in een reguliere burgerwoning. In dit kader is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Wel is inzicht verkregen in de bodemkwaliteit ter plaatse van de overige gronden die worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'¹.

Conclusie van het onderzoek is dat deze heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

4.2 Natuur

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, zoals bestemmingsplannen, 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 gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Op een afstand van 7,8 kilometer ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Krammer-Volkerak". Het Natura 2000-gebied betreft een vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebied en PAS-gebied. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een bestemming 'Wonen'. Met de wijziging van de gebruiksfunctie van het plangebied is niet te verwachten dat er een toename is van stikstofdepositie. Significante negatieve effecten door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied is dan ook niet te verwachten. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

¹ Verkennend bodem- en asbestonderzoek aan de Zuidzeedijk 19a te Dinteloord, d.d. 18 augustus 2017, MILON

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk (NNN) of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNB -betreft de houtopstand nabij de brug over het Mark Vlietkanaal en is aangeduid als het type 'Vochtig bos met productie (N16.02)'. Met de voorgenomen planontwikkeling is geen sprake van directe vernietiging van het NNB. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNB en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurwerk of Natuurnetwerk Brabant is geen sprake. In het plangebied staan geen beschermde houtopstanden.

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Middels een Quickscan natuurwetgeving² is inzicht hierin verkregen.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Soort	(Beschermde) soort waargenomen (ja/nee)	(Beschermde) soort mogelijk aanwezig (ja/nee)	Conclusie
Flora	Nee	Nee	Geen belemmeringen
Zoogdieren (algemeen)	Nee	Nee	Verwacht wordt dat enkele soorten waarvoor door de provincie Noord-Brabant vrijstellingen is verleend zoals egel en aantal muissorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. Hierdoor zijn geen belemmeringen aanwezig.
Vleermuizen (verblijfplaats en/of vliegroute/fourageergebied)	Nee	Nee	Geen belemmeringen
(Broed)vogels	Ja	Ja	Werkzaamheden starten buiten broedperiode (half maart t/m half juli). Binnen broedperiode: aantonen geen broedende vogels aanwezig.
Reptielen, amfibieën, vissen, insecten	Nee	Nee	Geen belemmeringen

Conclusie

De aanwezige flora en fauna vormen geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling en het wijzigingsplan heeft geen negatieve invloed op natuurwaarden in de omgeving.

² Quickscan natuurwetgeving Zuidzeedijk 19a te Dinteloord, d.d. 5 juli 2017, AGEL adviseurs

4.3 Water

In deze paragraaf wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft.

4.3.1 *Beleid waterschap Brabantse Delta*

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

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.

4.3.2 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.

4.3.3 Huidige en toekomstige situatie

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er wordt een nieuwe schuur toegevoegd met een oppervlakte van maximaal 200 m². Het totale verharde oppervlak neemt ten gevolge van het wijzigingsplan af, wat een positief 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.

4.3.4 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.

4.3.5 Advies behandeling vuilwater (DWA)

De voormalige bedrijfswoning wordt omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Ter plaatse van de locatie is sprake van een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA-systeem). Het afvalwater wordt middels het IBA-systeem geloosd op het oppervlaktewater. Het waterschap Brabantse delta is bevoegd gezag hierin en zij stellen hier eisen aan. Aangezien de plannen niet resulteren in een significante wijziging in de afvalproductie, zijn geen belemmeringen aanwezig.

4.3.6 Ontwatering planlocatie

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). In voorliggend geval neemt het bebouwd oppervlak af, waardoor geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit de ontwatering.

Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag ontstaan. Vooral de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld een kelder verdient de aandacht.

4.3.7 *Oppervlaktewater en waterkeringen*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel is de locatie in het zuiden deels gelegen binnen de (beschermings-)zones voor de ter plaatse aanwezige regionale waterkering (zie de volgende figuur). Een klein gedeelte van het plan ligt binnen de beschermingszone A. Daarnaast ligt een gedeelte binnen het profiel van vrije ruimte, als onderdeel van de kering langs regionale rivieren

Wanneer activiteiten binnen deze zones plaatsvinden dient, conform de Keur van Waterschap Brabantse Delta, een vergunning te worden aangevraagd. Ter plaatse van de beschermingszone A en het gedeelte van de Agrarische bestemming gelegen in het profiel van vrije ruimte is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen buiten de toekomstige woonbestemming. Dit is in overeenstemming met de systematiek zoals gehanteerd in het als ontwerp gepubliceerde bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland – 1^e herziening'. Onderdeel van deze herziening is de verbreding van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan; deze toevoeging komt voort uit een zienswijze die het waterschap op het vigerende bestemmingsplan heeft ingediend. De systematiek van de als ontwerp gepubliceerde 1^e herziening is dat de zonering overal is toegevoegd, met uitzondering van de bestaande bouwvlakken. Deze systematiek is doorgevoerd in dit wijzigingsplan; de uitgebreide zonering is enkel opgenomen op het gedeelte binnen het plangebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Ondanks dat bij een wijzigingsplan formeel geen overige zaken kunnen worden gewijzigd buiten de wijzigingsregels- en voorwaarden om.



Uitsnede legger Waterschap Brabantse Delta met beschermingszone A (groen) en profiel van vrije ruimte (wit gearceerd)

4.3.8 *Conclusie*

Om te voldoen aan de watertoets is deze paragraaf formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in deze paragraaf. Het aspect water levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling en conclusie

Het meest nabij gelegen bedrijf met een milieucategorie is het agrarische bedrijf, met bouwvlak, welk ter hoogte van het plangebied aan de overzijde van de Zuidzeedijk is gesitueerd. Ter plaatse van deze bestemming is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. 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. Het bedrijf levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast veroorzaakt de wijziging naar een woonbestemming geen beperkingen op voor omliggende bedrijven.

4.5 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) 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.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes aanwezig met een invloedsgebied welke reikt tot het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor dit wijzigingsplan. Volledigheidshalve is de Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Steenbergen, opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.6 Geurhinder

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.

4.7 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek verplicht wanneer er via een ruimtelijk besluit nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke zijn gelegen binnen een door deze Wet vastgestelde zone.

Beoordeling en conclusie

In het plangebied is reeds een bedrijfswoning aanwezig, deze wordt gewijzigd in een reguliere woning. De woning is reeds geluidgevoelig in het kader van de Wgh. Door wijziging van bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, wordt geen nieuwe geluidgevoelige bestemming toegevoegd. De Wgh is derhalve niet van toepassing. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.8 Luchtkwaliteit

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 woningbouwplannen 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.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Beoordeling en conclusie

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft middels de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) inzicht in de te verwachten archeologische waarden. Gronden waar nog geen nader archeologisch onderzoek is uitgevoerd zijn hierin opgenomen en onderverdeeld in drie categorieën; gebieden met hoge, middelhoge of lage indicatieve (verwachtings-)waarden. Het plangebied zelf is gelegen binnen een gebied aangeduid met een 'lage archeologische verwachtingswaarde'.

Gebieden met hoge tot middelhoge archeologische waarde zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland' beschermd door middel van een gebiedsaanduiding. Ter plaatse van het plangebied is deze gebiedsaanduiding niet opgenomen. Een nader archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Ter plaatse van het plangebied zijn ook geen aardkundige waarden aanwezig. De plannen resulteren daardoor niet in een mogelijke aantasting van de archeologische en cultuurhistorische waarden.

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.-beoordeling

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Hierin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt

daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag of de ruimtelijke procedure dient een aparte beslissing worden genomen dat geen MER nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat hij hiervoor informatie moet aanleveren. Het bevoegd gezag moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen.

De nieuwe procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is de nieuwe procedure niet van toepassing. In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is onder 11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, opgenomen.

In het geval van nieuwe woningen moet worden aangetoond of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. In het Besluit m.e.r. is niet gedefinieerd wat onder een stedelijk ontwikkelingsproject wordt verstaan. In het kader van de toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de kruimelgevallen) heeft zich jurisprudentie gevormd over het begrip stedelijk ontwikkelingsproject. Artikel 4 van bijlage II van het Bor is niet van toepassing op projecten waar het Besluit m.e.r. op van toepassing is. Uit de jurisprudentie blijkt dat het afhangt van de concrete omstandigheden of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r., waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet doorslaggevend voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r..

Beoordeling en conclusie

Het plan aan de Zuidzeedijk 19a voorziet in de omvorming van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Hierbij wordt het huidige agrarische bouwvlak, waarop een bedrijfswoning is toegestaan, verkleind en omgevormd tot een woonbestemming. Het plan gaat gepaard met een afname van het oppervlak aan bijgebouwen op de locatie.

De drempelwaarde uit onderdeel D voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Het project heeft een beperkte schaal (omvorming van bedrijfswoning naar burgerwoning) en ligt binnen een bestaand bouwperceel. De plannen passen derhalve bij de schaal en omvang van de locatie. Er is dan ook géén sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit-m.e.r..

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet van toepassing, gezien de ontwikkeling géén stedelijk ontwikkelingsproject betreft als bedoeld in het Besluit-m.e.r..

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpwijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden naar de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. De provincie had geen opmerkingen op het plan toegezonden. De vooroverlegreactie van het waterschap heeft geleid tot enkele wijzigingen in paragraaf 4.3.7 van dit bestemmingsplan en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 15 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het wijzigingsplan. Daarnaast is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het plan voorgelegd aan de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op het ontwerpwijzigingsplan is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. De zienswijze is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hierna zijn de inhoudelijke opmerkingen van de provincie beknopt omschreven en is toegelicht hoe dit heeft geleid tot wijzigingen in voorliggend wijzigingsplan:

- Kwaliteitsverbetering van het landschap: de provincie merkt op dat het plan een categorie 2 ontwikkeling betreft. In dat kader dient een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld waarin wordt ingegaan op inpassingsmaatregelen aanvullend op de bestaande inpassing. De provincie verzoekt de inrichting van deze maatregelen juridisch te koppelen aan het wijzigingsplan en hiervoor de aanduiding 'groen – landschappelijke inpassing' op de verbeelding op te nemen.
 - Reactie: naar aanleiding van deze opmerking is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin inpassingsmaatregelen zijn beschreven. Dit plan is toegevoegd aan de regels van dit wijzigingsplan, waarin tevens juridisch is geborgd dat de gronden enkel voor de onderliggende bestemmingen (Wonen en Agrarisch met waarden – landschapswaarden) mogen worden gebruikt wanneer de inpassingsmaatregelen binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan zijn aangelegd en in stand worden gehouden. Derhalve is ter plaatse van de gronden in het plangebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' opgenomen. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' toegevoegd.

- De provincie constateert dat de sloopverplichting zoals was toegevoegd aan artikel 16.5.1 niet juist is geredigeerd doordat deze niet is gekoppeld aan het gebruik van de woonbestemming. Verzoek is dit te herstellen.
 - Reactie: de sloopverplichting is als algemene regel toegevoegd aan artikel 25 van het moederplan. In de vorm van een voorwaardelijke verplichting, middels de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' is de sloopverlichting binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' en de bestemming 'Wonen' geborgd.