



Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan
Langeweg 40



in steenbergen staat u sterk

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

“Langeweg 40” te Kruisland

Projectnummer: 170106

Datum: 9 januari 2018

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

“Langeweg 40” te Kruisland

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0851.klBPlangeweg40-o001

d.d. : 9 januari 2018

Projectleider: Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc

Collegiale toets: Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars

Status: Ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Beschrijving huidige situatie	9
2.2	Beoogde situatie	9
2.3	Verkeer en parkeren	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Bodem	23
4.3	Waterhuishouding	24
4.4	Cultuurhistorie	25
4.5	Archeologie	26
4.6	Natuurgebieden	27
4.7	Flora en fauna	28
4.8	Wegverkeerslawaaï	29
4.9	Bedrijven en milieuzonering	31
4.10	Externe veiligheid	32
4.11	Luchtkwaliteit	35
4.12	Kabels en leidingen	36
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Opbouw van de regels	39
5.3	Regels	39
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	43
6.3	Economische uitvoerbaarheid	43
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7.1	Vooroverleg	45
7.2	Zienswijzen	45

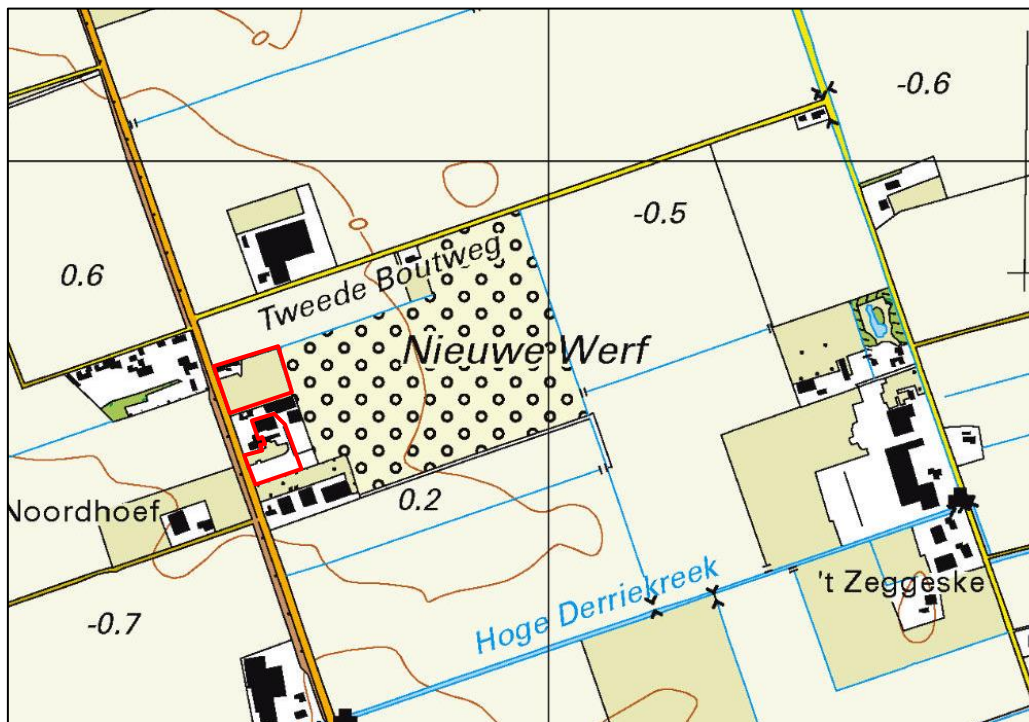
BIJLAGEN

Bijlage 1. Landschappelijk inpassingsplan en berekening kwaliteitsverbetering d.d. 2 juni 2017

Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek d.d. 13 oktober 2017

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 23 oktober 2017

Bijlage 4. Standaard Verantwoording Groepsrisico 2017



Uitsnede van de topografische kaart van Kruisland. Met de rode contour is het plangebied aangeduid. Bron: topotijdreis.nl, 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Langeweg te Kruisland zijn agrarische percelen gelegen die toebehoren tot het voormalig agrarisch bedrijf aan de Langeweg 40. Deze gronden staan kadastraal bekend als gemeente Steenbergen, sectie AA, nr. 768, 769 en 771 in eigendom. De gronden hebben toebehoord aan het voormalig agrarisch bedrijf en worden fysiek gescheiden door de woning en bijbehorende gronden aan de Langeweg 38a. In onderhavig bestemmingsplan zijn de gronden behorend tot de Langeweg 38 en 40 betrokken. Onderstaand zal dit verder worden toegelicht.

Langeweg 40

Ter plaatse van de Langeweg 40 is sprake van een bestaande bedrijfswoning, gesitueerd op het kadastraal perceel 771, en bijbehorende agrarische gronden. In het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen”, zoals vastgesteld d.d. 24 september 2015, is voor dit deel van het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ opgenomen. De bedrijfswoning en opstallen zijn gesitueerd binnen het bouwvlak behorend bij de bestemming ‘Agrarisch’, de gronden met een agrarisch grondgebruik zijn gelegen binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. De bedrijfswoning met bijbehorende gronden aan de Langeweg 40 staat momenteel te koop.



*Luchtfoto van het plangebied. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.*

Langeweg 38

Aan de Langeweg 38 is sprake van een bestaande burgerwoning. De loods achter de bestaande woning aan de Langeweg 38 behoorde toe aan het voormalig agrarisch bedrijf aan de Langeweg 40. De eigenaar van de woning aan de Langeweg 38 heeft de loods achter zijn burgerwoning, gelegen op het perceel 768, in het verleden gekocht van de eigenaar van de Langeweg 40. Deze loods wordt nu doelmatig gebruikt voor het hobbymatig stallen en onderhouden van oude legervoertuigen. Daarnaast zijn ten zuiden van de Langeweg 38 gronden gelegen die een agrarisch gebruik kennen.

De planologische situatie ter plaatse van de Langeweg 38 komt nog niet overeen met de eigendomssituatie. Ten oosten en zuiden van de Langeweg 38, waarop de loods is voorzien, is namelijk sprake van een agrarisch bouwvlak, gekoppeld aan het bouwvlak van de Langeweg 40. Aangezien deze gronden op basis van feitelijk gebruik van de gronden en eigendomssituatie geen relatie meer tot elkaar hebben, dient de planologische situatie hierop aangepast te worden.

Wijzigen bestemming

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het loskoppelen van de agrarische bouwvlakken conform het feitelijk gebruik en de huidige eigendomssituatie. Daarnaast staat de bestaande bedrijfswoning te koop. Om de verkoop van de voormalige bedrijfswoning te bespoedigen, is het wenselijk om de bestemming ter plaatse te wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Gezien de geringe oppervlakte van het bouwvlak en de staat van de huidige bebouwing is het niet te verwachten dat het perceel in de toekomst nog in gebruik zal worden genomen ten dienste van de agrarische bestemming.



Uitsnede van de verbeelding behorend bij het plangebied. Met de rode contour is het plangebied geduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Daarnaast is het voornemen om de bestaande loods aan de Langeweg 38 los te koppelen van het bouwvlak aan de Langeweg 40. De loods dient op basis van het feitelijk gebruik onderdeel uit te maken van het bestemmingsvlak 'Wonen' bij het perceel aan de Langeweg 38. De agrarische gronden die nu onderdeel uitmaken van het bouwvlak worden buiten het bouwvlak geplaatst binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', overeenkomstig de gronden in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien wordt met het plan voorzien in een passende landschappelijke inpassing.

Door middel van een principeverzoek d.d. 23 juni 2016 heeft een potentiële koper van de gronden het planvoornemen kenbaar gemaakt aan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen. De gemeente heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer.



Foto van het plangebied. Te zien is de bestaande bedrijfswoning aan de Langeweg 40. De gronden rondom de bedrijfswoning kennen een agrarisch gebruik. Bron: Google Maps, 2017.

Het planvoornemen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen". Om het planvoornemen mogelijk te maken dient derhalve een bestemmingsplan opgesteld te worden, waarbinnen de functie 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' afgestemd op de feitelijke eigendomssituatie en inclusief de noodzakelijke landschappelijke inpassing. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen die toebehoren aan het eigendom van de initiatiefnemers, te weten het perceel waarop de bestaande bedrijfswoning is gesitueerd aan de Langeweg 40 en de gronden achter de Langeweg 38, waarop een bedrijfsloods is gesitueerd. Aan de Langeweg 38 is een bestaande burgerwoning aanwezig, inclusief bijbehorende bijgebouwen en tuin. Ter plaatse van de Langeweg 40 is sprake van de bestaande bedrijfswoning, inclusief bijgebouwen. Tevens worden de agrarische gronden ten oosten en zuiden van de bestaande bedrijfswoning meegenomen in de bestemmingswijziging, aangezien ter plaatse van deze gronden wordt voorzien in de benodigde landschappelijke inpassing. In de huidige situatie worden deze gronden enkel gehooïd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen” vastgesteld d.d. 24 september 2015 is de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ opgenomen voor het plangebied. Binnen de bestemming ‘Agrarisch’ is maximaal één grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk per bouwvlak, waarnaast per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan. Ter plaatse van de gronden bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ is agrarische bodemexploitatie toegestaan. Binnen de bestemming ‘Agrarisch’ is in de vigerende regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van de bestemming ‘Wonen’.



Uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen”. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

In de regels behorend bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn de voorwaarden opgenomen waaraan voldaan dient te worden om de bestemming ‘Agrarisch’ ter plaatse van het agrarisch bedrijf te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden, waaronder de voorwaarde dat overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. De oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80 m². Aangezien hier in onderhavige situatie niet aan voldaan kan worden, de voormalige bedrijfsloods is groter dan 80 m² en kent een doelmatig gebruik, dient met een postzegelbestemmingsplan maatwerk te worden geleverd. Om het planvoornemen mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden, waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet.

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk betreft een inleidend hoofdstuk van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de beoogde situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu)onderzoeken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.



Luchtfoto van het plangebied, waarop de bestaande bebouwing zichtbaar is. Met de rode contour is het plangebied geduid. Bron: globespotter.cyclomedia.com, 2017.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het perceel aan de Langeweg 40 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Na staking van het agrarisch bedrijf is de loods achter Langeweg 38 verkocht aan de bewoner van dit adres. Het perceel aan de Langeweg 40 heeft, mede hierdoor, geen bestaansrecht meer als agrarische bedrijfslocatie. De verkoop van de locatie aan een agrarisch bedrijf ligt niet in lijn met de verwachting. Sinds de start van de schaalvergroting en rationalisatie in de landbouw neemt het aantal agrarische bedrijven af, hoofdzakelijk als gevolg van de min of meer vrijwillige bedrijfsbeëindiging bij generatiewisseling in verband met de matige inkomensperspectieven. Agrarische gebouwen verliezen dan doorgaans hun agrarische functie en kunnen worden hergebruikt voor niet-agrarische doeleinden of staan leeg. In onderhavige situatie is het regulier wonen in overweging genomen.

Op het perceel aan de Langeweg 40 is sprake van een aantal gebouwen, te weten de bestaande bedrijfswoning en daarbij horende bijgebouwen die in gebruik waren ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en voor privéopslag. Achter de bestaande burgerwoning aan de Langeweg 38 staat één loods. Er is sprake van een vigerend gekoppeld agrarisch bouwvlak met in totaal een oppervlakte van 3.549 m².

<i>Langeweg 40 (bestaande situatie)</i>	
Agrarisch	1156 m ²
Agrarisch met waarden – Landschapswaarden	6673 m ²

<i>Langeweg 38 (bestaande situatie)</i>	
Agrarisch	3549 m ²

2.2 Beoogde situatie

Omdat het perceel aan de Langeweg 40 geen bestaansrecht meer heeft als agrarische bedrijfslocatie en om de verkoop van het onroerend goed te bespoedigen is gezocht naar een geschikte nieuwe functie voor deze locatie, passend bij het pand en de oppervlakte van het perceel. De wijziging naar de bestemming 'Wonen' lijkt hierin passend. Momenteel zijn er kopers in beeld, die een vormverandering van het bouwvlak wensen. De oppervlakte van het bouwvlak neemt af en er vindt een kleine vormverandering plaats ten behoeve van de wensen van de mogelijke koper. Initiatiefnemer wenst daarbij geen nieuwe bebouwing op te richten, uitgegaan wordt van de bestaande bebouwingssituatie en inrichting van het perceel. Wel zal ter plaatse voorzien worden in een passende landschappelijke inpassing conform de richtlijnen die hierover bestaan op provinciaal en regionaal niveau. Het landschappelijk inpassingsplan komt later in deze toelichting uitgebreid aan de orde.

<i>Langeweg 40 (nieuwe situatie)</i>	
Wonen	783 m ²
Agrarisch met waarden – Landschapswaarden	5862 m ²
Groen – landschappelijke inpassing	811 m ²

<i>Langeweg 38 (nieuwe situatie)</i>	
Wonen	1736 m ²
Agrarisch met waarden – Landschapswaarden	2186 m ²

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie is er sprake van de planologische ruimte voor een agrarisch bedrijf met de bijbehorende verkeersbewegingen van zwaar wegverkeer (o.a. vrachtwagens en tractoren). In de beoogde situatie is er enkel sprake van licht wegverkeer bestaande uit een of meerdere personenauto's van het toekomstig huishouden dat op deze locatie gaat wonen. Het bestaande wegennet beschikt over voldoende capaciteit om deze beperkte verkeersbewegingen te kunnen herbergen. Bovendien zorgt de wijziging van de bestemming niet voor een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking.

Parkeren

De gemeente Steenberghe heeft geen eigen parkeerbeleid en maakt daarom gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW, zoals opgenomen in het ASVV 2012. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Kruisland. De gemeente Steenberghe kan op basis van de omgevingsadressendichtheid worden aangemerkt als een weinig stedelijke gemeente (500 – 1.000 adressen per km²). Op basis van deze gegevens kunnen de juiste parkeerkencijfers gehanteerd worden ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied.

Voor een vrijstaande woning dient op basis van kencijfers van het CROW in het buitengebied van een weinig stedelijke gemeente gerekend te worden met een parkeernorm van minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Aan de parkeernorm kan dus worden voldaan.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig plan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

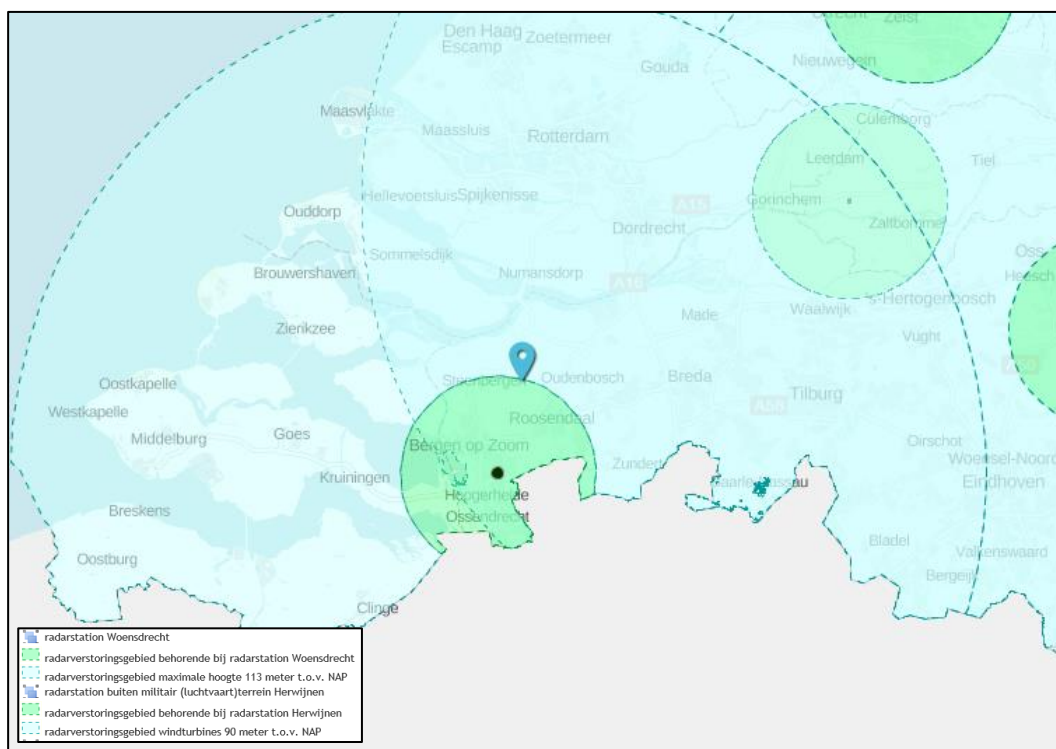
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het obstakelbeheergebied en het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht en in het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte

onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen is een maximale hoogte van windturbines opgenomen betreffende 90 meter ten opzichte van het NAP. Voor radarstation Woensdrecht geldt ter plaatse van het radarstation een maximale bouwhoogte van 48 meter. Over een afstand van 15 kilometer vanaf het radarstation neemt deze maximaal toegestane bouwhoogte toe tot 65 meter.



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht en Herwijnen. Met de blauwe aanwijzer wordt het plangebied aangeduid.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 14,3 kilometer van het radarstation Woensdrecht. Het initiatief behelst de wijziging van de bestemming ter plaatse van het plangebied en ziet niet toe op het wijzigen van bouwhoogtes of het voorzien in nieuwbouw. De ligging van het plangebied in het radarverstoringsgebied heeft geen gevolgen voor het initiatief. Bovendien biedt onderhavig plan geen planologisch kader voor het oprichten van windturbines.

Voor het overige zijn er ten aanzien van onderhavig plangebied geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen andere nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de algemene regels van het Rijk vervat in het Barro en het Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Het onderhavige planvoornemen gaat uit van het wijzigen van de bestemming ter plaatse van een bedrijfswoning en een loods als onderdeel van een voormalig agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Wonen'. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. In een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS, 10 december 2014 ECLI:NL:RVS:2014:4421) wordt gesteld dat indien bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Gezien het

voorgaande behoeft de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ niet te worden doorlopen.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing in onderhavig geval.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014

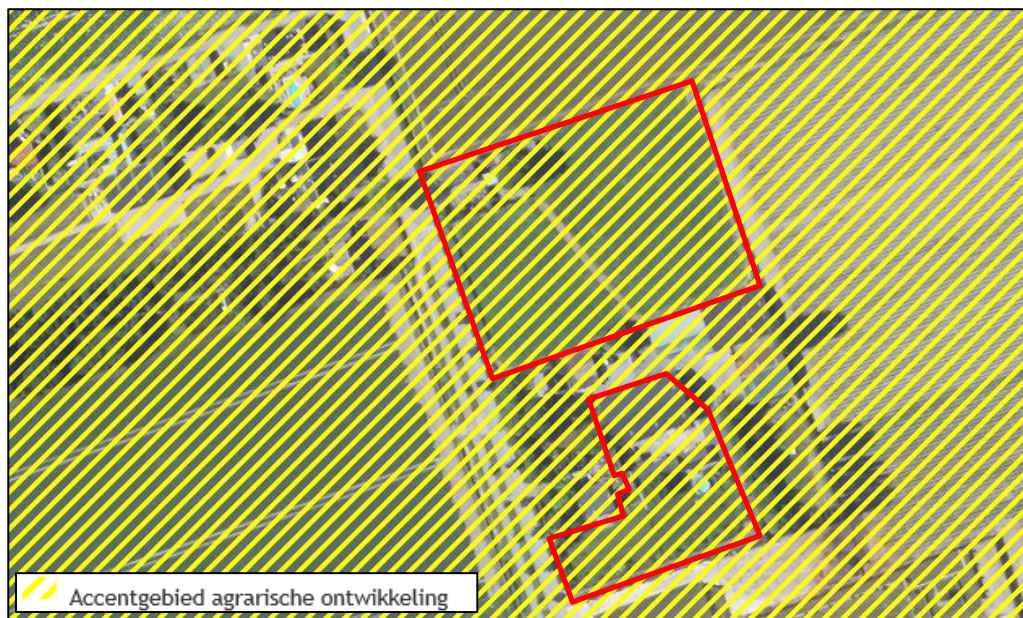
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn:

1. de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dit dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede van de structurenkaart behorend bij de provinciale structuurvisie. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, aangeduid als accentgebied agrarische ontwikkeling. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruiimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Ontwikkelingen in het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap. Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie in haar structuurvisie twee perspectieven, te weten het gemengd landelijk gebied en het accentgebied agrarische ontwikkeling. Onderhavig plangebied behoort tot het accentgebied agrarische ontwikkeling 'het zeeleigebied van Steenberg tot Geertruidenberg'. Dit betreft een open gebied met grootschalige glastuinbouw. Grondgebonden veehouderij, akkerbouw, vollegrondsteelt en glastuinbouw zijn hier de dominante sectoren. Aanvullend op het beleid van het gemengd landelijk gebied wordt hier gestreefd naar mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Gezien de geringe omvang van het perceel is agrarische ontwikkeling van de locatie niet te verwachten. Het plangebied kan door middel van een woonbestemming wel bijdragen aan het perspectief van het gemengd landelijk gebied. Het initiatief draagt bij aan de

multifunctionaliteit van het buitengebied, waarbij de voormalige agrarische bedrijfslocatie van een passende nieuwe bestemming wordt voorzien.

Conclusie

Voorliggend initiatief is passend binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant, juli 2017

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de Verordening ruimte. Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 15 juli 2017 is een geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.



Uitsnede van de integrale plankaart behorend bij de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

De Verordening ruimte Noord-Brabant is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante

onderdelen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant (VrNB). In onderhavig plangebied zijn de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en aanduiding 'Zoekgebied voor windturbines' van toepassing. Navolgend wordt het planvoornemen nader getoetst aan de relevante artikelen uit de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Beoordeling

Wegens de ligging binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor windturbines' biedt de Verordening verruimde mogelijkheden voor de oprichting van windturbines. Dit is echter bij onderhavig initiatief niet aan de orde, waardoor deze aanduiding voor het vervolg bij de toetsing buiten beschouwing wordt gelaten.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

Het plangebied voor onderhavig initiatief is volledig gelegen binnen de structuur gemengd landelijk gebied. In lid 5 van artikel 7.7 VrNB staat dat het onder voorwaarden mogelijk is om een bestemmingswijziging uit te voeren van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Aangezien in het plangebied de agrarische bedrijfsvoering reeds gestopt is, is er ter plaatse sprake van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De voorwaarde van wijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning is wel dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande loods achter de Langeweg 38 wordt hobbymatig gebruikt door de bewoners van de Langeweg 38. De bijgebouwen behorend tot de Langeweg 40 passen binnen de vigerende bestemming 'Wonen', waarbinnen de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 80 m². De bijgebouwen worden dan ook behouden binnen de bestemming 'Wonen'.

Artikel 3.1 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de VrNB staat dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ter plaatse vindt bestemmingswijziging plaats op een bestaand bouwperceel, waarvan de oppervlakte verkleind wordt tot 783 m². Er vindt dus geen uitbreiding plaats van het op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag.

Door het verkleinen van het agrarisch bouwvlak behorend bij de Langeweg 40 van 1156 m² naar 783 m² wordt het ruimtebeslag en de bouwmogelijkheden verkleind, waardoor niet meer ruimte geclaimd wordt dan noodzakelijk. Er is derhalve sprake van zuinig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden,

ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving, met name wat betreft de milieuaspecten en volksgezondheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting. Hieruit is gebleken dat deze aspecten niet zorgen voor belemmeringen inzake het beoogde initiatief.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie die wordt omgeschakeld naar een woonbestemming. De aanwezige infrastructuur beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer van één huishouden te ontsluiten.

Voor het overige geldt een verplichte toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze toetsing is uiteengezet in paragraaf 3.2.3. Uit bovenstaande volgt dat wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de VrNB staat dat in een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, beschreven moet staan dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt getoetst aan de diverse milieuaspecten die het planvoornemen kunnen belemmeren.

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) hebben de gemeenten in de regio West-Brabant, waar de gemeente Steenbergen onderdeel van uitmaakt, met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk. Door het RRO Regio West-Brabant is de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', aldus vastgesteld op 18 december 2014. Het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt op basis van de Verordening ruimte Noord-Brabant toelaatbaar geacht.

Een dergelijke omzetting, met resterende bebouwing wordt beschouwd als een ruimtelijke ontwikkeling, zodat toepassing moet worden gegeven aan het principe kwaliteitsverbetering van het landschap. Met de regionale notitie is bepaald dat er drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen zijn:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief;
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Beoordeling

Het omzetten van een agrarische bestemming naar wonen betreft een ruimtelijke ontwikkeling die in categorie 3 moet worden geschaard. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient een beschrijving en een verantwoording van de te nemen maatregelen ter plaatse opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

In bijlage 1 van deze toelichting is de berekening kwaliteitsverbetering opgenomen, inclusief het landschappelijk inpassingsplan. De berekening kwaliteitsverbetering ziet toe op zowel de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' ter hoogte van het adres Langeweg 40 als de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' ten behoeve van de loods aan de Langeweg 38. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient bij het omzetten van een agrarisch bouwblok naar de bestemming 'Wonen' 20% van de waardevermeerdering van de grond geïnvesteerd te worden in het landschap. De gronden die zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en buiten het bouwvlak zijn volgens de standaarden van het STIKA onderverdeeld in verschillende prijscategorieën behorend bij het aantal m² dat in gebruik is als tuin behorend bij het wonen. In totaal komt 20% van de waardevermeerdering van de gronden voor de totale bestemmingswijziging neer op een bedrag van €10.583,30,-.

Door middel van de realisatie van het opgenomen landschappelijk inpassingsplan wordt een bedrag van € 12.703,35 geïnvesteerd in het landschap. De kwaliteitsverbetering kan door middel van bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan volledig geïnvesteerd worden in het landschap. De landschappelijke inpassing wordt volledig voorzien op het perceel behorend bij de Langeweg 40. De loods aan de Langeweg 38 is namelijk volledig ingepast in bestaande bebouwing en begroeiing. Het planvoornemen voldoet met de voorgenomen landschappelijke inpassing aan het regionaal afsprakenkader.



Landschappelijk inpassingsplan behorend bij de ontwikkeling.

Bron: Compositie 5 stedenbouw bv

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief mogelijk is binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals nader uitgewerkt in het regionaal afsprakenkader. Hiermee is het initiatief passend binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Steenbergen, 2012

Toetsingskader

De Structuurvisie 2012 is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2012 en bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar. De verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties zijn gebundeld tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument voor het gehele grondgebied van de gemeente Steenbergen.

Beoordeling

In het landelijk gebied zijn landschap, natuur, cultuurhistorie en agrarische bedrijvigheid belangrijk. Voor de buitengebieden van de open zeeleipolders wordt gestreefd naar het handhaven en versterken van de openheid van het landschap en ruimte geboden voor de ontwikkeling van onder andere semi-agrarische en niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

In dit gebied van de open zeeleipolder zijn naast de kleinschalige recreatieve invulling van vrijkomende (agrarische) bebouwing ook mogelijkheden voor hergebruik voor andere bedrijfsmatige doelen en/of wonen. Vanzelfsprekend dienen de regels van de provinciale Verordening ruimte hierbij in acht te worden genomen. Er is in de gemeente Steenbergen gekozen om geen gebieden aan te wijzen als primair agrarisch gebied (zoals aangegeven in het provinciaal beleid). In primair agrarisch gebied wordt menging met andere functies voorkomen.

Het planvoornemen past binnen de gemeentelijk structuurvisie, gezien het een initiatief is waarbij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied op een passende manier wordt benut, ten behoeve van het wonen.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de structuurvisie van de gemeente Steenbergen.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

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

4.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmataregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet in een vormverandering van het bouwvlak. Een klein deel van de gronden aan de Langeweg 40, die gaat toebehoren aan de bestemming 'Wonen', is nu nog bestemd als agrarisch met landschapswaarden. Aangezien het bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning aan de Langeweg 40 wijzigt, is een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van dit deel van het bouwvlak noodzakelijk.

In oktober 2017 heeft MILON bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het toekomstig bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' aan de Langeweg 40. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt er op de onderzoekslocatie geen noemenswaardige bodemverontreiniging verwacht. De locatie wordt dan ook beschouwd als een 'onverdachte locatie'.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Er is wel een licht verhoogde concentratie in de bovengrond aangetroffen van het loodgehalte.

Wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar het licht verhoogde loodgehalte wordt niet zinvol geacht.

Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beoordeling

Voorliggend planvoornemen wijzigt alleen de bestemming ter hoogte het plangebied. Het gebruik van de gronden blijft ongewijzigd. Met het initiatief wordt bovendien niet voorzien in nieuwbouw. Het huidige watersysteem blijft aldus in stand, aangezien op de gronden geen veranderingen plaatsvinden door de wijziging van de bestemming.

Een nadere toetsing aan het aspect water ten behoeve van de bestemmingswijziging is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie

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



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: brabant.nl, 2017.

Beoordeling

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant volgt dat het plangebied is gelegen binnen de regio 'Zeekleigebied', een regio met een provinciaal cultuurhistorisch belang. Het zeekleigebied maakt deel uit van het Zuidwest-Nederlandse deltagebied. Aanvankelijk was heel de regio een veengebied dat in de hoge middeleeuwen en late middeleeuwen in eerste instantie agrarisch ontgonnen werd en waarin men ook aan turfgraverij deed. Het gebied overstroomde echter steeds vaker als gevolg van het turfgraven voor de zoutproductie. Nadat veel cultuurland door overstromingen verloren was gegaan is het gebied geleidelijk door de mens op de zee heroverd. Dit is niet alleen te zien aan de rechte wegen en de verkaveling van het landelijk gebied, maar ook aan het regelmatige patroon van de percelen in de dorpen. Het cultuurhistorisch belang is vooral terug te vinden in het rijk geschakeerd open polderlandschap waarin de omgang met het water en de strijd met de zee nog duidelijk af te lezen is. Er is een provinciale strategie opgesteld voor de volledige regio. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.

De Langeweg wordt ter hoogte van het plangebied aangemerkt als een lijnvormig element van historisch geografisch hoge waarde. In onderhavige situatie is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie die wordt omgezet naar de woonbestemming. Er is geen sprake van nieuwbouw of overige ingrepen die van invloed kunnen zijn op de cultuurhistorische waarden van de Langeweg.

Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente

In het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Steenberg”, vastgesteld d.d. 24 september 2015, is voor het deel van het plangebied dat gelegen is binnen de vigerende bestemming ‘Agrarisch met waarden–Landschapswaarden’ een aanduiding ‘Overig-archeologische verwachtingswaarde’ opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het verharden van een oppervlak voor werkzaamheden als het verharden van een oppervlakte, waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 meter en met een oppervlakte groter dan 200 m².

Beoordeling

Het initiatief voorziet niet in grondwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding ‘Overig-archeologische verwachtingswaarde’, zodat geen noodzaak bestaat tot het doen van archeologisch onderzoek. Ter bescherming van het archeologisch bodemarchief blijft de aanduiding ‘Overig-archeologische verwachtingswaarde’ wel op de gronden liggen met een hierbij passende regeling conform het vigerend planologisch regime. Door het toepassen van deze regels bij eventuele toekomstige bodemingrepen wordt verzekerd dat het aspect archeologie een passende bescherming geniet.

Op de conceptversie van de gemeentelijke archeologische verwachtingen en inventarisatiekaart is het plangebied opgenomen als middelhoge verwachting dekzand, met als attentiegebied de Steentijd. De trefkans in de bovenste laag is beperkt. De verwachting is dat de trefkans toeneemt indien bodemingrepen plaatsvinden met een diepte van 2 meter of meer. Ondanks dat de archeologische kaart nog niet formeel is vastgesteld, kan deze informatie wel gebruikt worden bij ruimtelijke ingrepen. Op advies van de gemeente is gezien het voorgaande de dieptebepierking zoals gekoppeld aan de in het bestemmingsplan opgenomen archeologische verwachtingswaarde gewijzigd van 0,50 meter naar 2 meter. De oppervlaktegrens van 200 m² is gehandhaafd.

Conclusie

Het initiatief heeft geen consequenties voor eventueel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van het plangebied. De regels behorend bij de aanduiding ‘Overig – archeologische verwachtingswaarde’ zijn aangepast op basis van het bovenstaande.

Het aspect archeologie is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Krammer-Volkerak', welke is gelegen op een afstand van 8,2 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van het wijzigen een voormalige agrarische bedrijfslocatie van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een toename van relevante emissies ten opzichte van de Ausgangssituatie, maar juist een afname door het beëindigen van de planologische mogelijkheid dat ter plaatse een agrarisch bedrijf gevestigd kan worden. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is

wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

In de beoogde situatie is sprake van een bestemmingswijziging ten behoeve van het wonen op onderhavige locatie. Er is geen sprake van nieuwbouw, tevens wordt er geen bebouwing gesloopt of worden er geen bomen/struiken gekapt. Gelet op het voornemen van de initiatiefnemers is er geen sprake van een mogelijke overtreding op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect flora en fauna, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van een bestemmingsplanwijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen. Er is daarbij sprake van een vormverandering van het bouwvlak om te komen tot een logische indeling van het perceel aan de Langeweg 40. Aangezien ter plaatse de bebouwing in de toekomst op een andere locatie kan worden herbouwd dan in de bestaande situatie mogelijk is, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai noodzakelijk. De Roever Omgevingsadvies heeft in oktober 2017 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting.

Het onderzoeksgebied bestaat uit het bouwvlak aan de Langeweg 40. Aangezien dit bouwvlak van vorm verandert en de woning in de toekomst mogelijk ook op een andere plaats binnen het bouwvlak kan worden herbouwt is het noodzakelijk om dit onderzoek daarvoor uit te voeren. Het onderzoeksgebied is gelegen binnen de geluizonde van de Langeweg, Tweede Boutweg en de Vosberg. Voor de gezoneerde wegen zijn geluidsberekeningen uitgevoerd. Conform het gemeentelijk geluidbeleid is daarnaast de cumulatieve geluidsbelasting door alle wegen in de omgeving berekend ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Volgend uit de berekeningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de bestaande woning overschreden. Om de vrijheid te behouden om de woning

overall in het bouwvlak te realiseren zijn naast de berekeningen op de bestaande woning, ook geluidscontouren gemodelleerd met toetspunten op de randen van het totale bouwvlak. In het totale bouwvlak wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet behaald.

Uit de onderzoeksrapportage kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting ter plaatse niet gereduceerd kan worden door bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of maatregelen bij de ontvanger. Het resultaat is dan ook dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 58 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zal gelijk lopend aan het bestemmingsplan een hogere waarde procedure worden doorlopen. Bij het realiseren van een mogelijke nieuwe woning in de toekomst kan rekening worden gehouden met de geluidscontouren ter plaatse van het bouwvlak.

Conclusie

De maximaal te ontheffen grenswaarde van 58 dB wordt niet overschreden. Een hogere waarde procedure wordt doorlopen, waardoor gesteld kan worden dat het aspect akoestiek geen belemmering is voor het planvoornemen.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Voor onderhavige locatie is geïnventariseerd welke bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied voor overlast kunnen zorgen op het planvoornemen en anderzijds of onderhavige ontwikkeling kan leiden tot het beperken van deze bedrijven of inrichtingen in hun bedrijfsvoering. De VNG-handreiking omschrijft twee omgevingstypen: het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied én het omgevingstype gemengd gebied. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een rustig buitengebied.

Beschouwd is welke milieuhinderlijke activiteiten, zoals genoemd in de VNG-brochure, in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Navolgend schema geeft de milieuhinderlijke activiteiten weer.

Adres	SBI-code	Categorie	Richtafstand VNG-handreiking	Werkelijke afstand
Tweede Boutweg 1	52109	2	30 meter	110 meter
Langeweg 36	52109	2	30 meter	60 meter

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de aanwezige bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied alle richtafstanden uit de VNG-brochure gehaald kunnen worden op basis van het omgevingstype rustig buitengebied. Hinder vanuit deze bedrijvigheid op onderhavig plangebied wordt dan ook niet verwacht. De bedrijven in de directe omgeving van het plangebied grenzen reeds aan andere planologisch en feitelijk bestaande woningen die op een kortere afstand liggen van deze bedrijvigheid dan het plangebied. Gesteld kan worden dat bij een groei van de bedrijfsvoering derhalve reeds met deze woningen rekening dient te worden gehouden. De wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' zorgt derhalve niet voor beperkingen inzake de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Bovendien zorgt de ontwikkeling niet voor beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen bedrijvigheid.

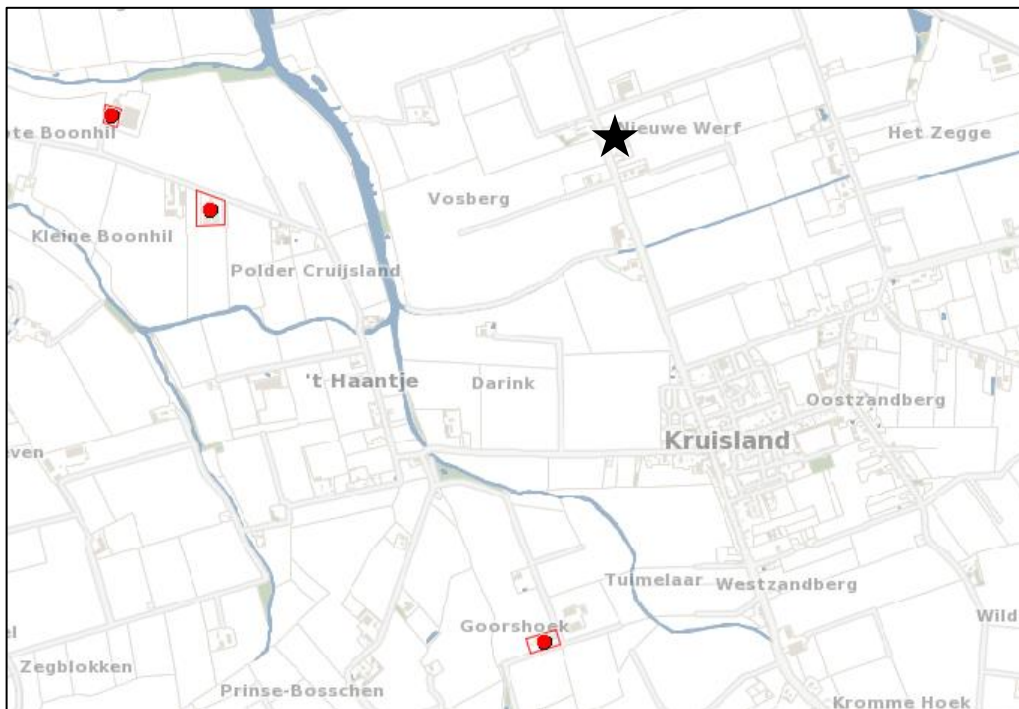
4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Op een afstand van circa 1,8 km is de dichtstbijzijnde inrichting gelegen, zijnde een propaaninstallatie op een inrichting waar activiteiten plaatsvinden ten behoeve van het fokken en houden van varkens. Aangezien het plangebied op een zeer ruime afstand van de inrichting is gelegen en ten behoeve van de inrichting conform het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand geldt van 15 meter, zijn geen gevolgen te verwachten voor het plangebied.



*Uitsnede van de risicokaart. Met de zwarte ster is de ligging van het plangebied aangeduid.
Bron: nederland.risicokaart.nl, 2017.*

Blijkens de risicokaart is er geen sprake van andere risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten de invloedssfeer van inrichtingen met mogelijke externe veiligheidsrisico's. Ten aanzien van de onderbouwing in het kader van het groepsrisico ter plaatse wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting, waarin de Standaard Verantwoording Groepsrisico is opgenomen.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor onderhavige wijziging.

4.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

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), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van 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. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart volgt dat het plangebied is gelegen op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage I, II en III van de Regeling). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Ten aanzien van de onderbouwing in het kader van het groepsrisico ter plaatse wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting, waarin de Standaard Verantwoording Groepsrisico is opgenomen.

Conclusie

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

4.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante buisleidingen gelegen. Ten aanzien van de onderbouwing in het kader van het groepsrisico ter plaatse wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting, waarin de Standaard Verantwoording Groepsrisico is opgenomen.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door het aspect buisleidingen en externe veiligheid.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat

deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de ontwikkeling van 1.500 woningen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Op 16 mei 2017 is de implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. In een herijkte implementatie van Europese wetgeving wordt de vormvrije m.e.r. niet meer voldoende geacht. Vanaf deze datum moet initiatiefnemer een melding doen van het voornemen om een activiteit uit te voeren beneden de drempelwaarde uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. Onderstaand beoordelingskader betreft voorziet in de aanmelding van het project in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Beoordeling

In onderhavige situatie is sprake van het wijzigen van de bestemming ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder

categorie D 11.2, namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-procedure noodzakelijk als de activiteit een oppervlakte heeft van 100 hectare of meer, de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied betreft of een bedrijfsoppervlakte heeft van 200.000 m² of meer. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. In dit kader dient de toelichting van dit bestemmingsplan als een aanmelding van het plan in het kader van de vormvrije m.e.r.-beslissing inclusief de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent. Bovendien dient onderhavig bestemmingsplan gezien te worden als een melding van het plan inzake het voornemen om een activiteit uit te voeren beneden de drempelwaarde uit Bijlage D van het Besluit m.e.r.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de regels van het vigerend bestemmingsplan voor het buitengebied van Steenbergen.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Met deze bestemming wordt het agrarisch grondgebruik vastgelegd en worden de natuurwaarden buiten het Natuur Netwerk Brabant en de openheid van de zeekleipolders gewaarborgd. Binnen deze bestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' opgenomen ten behoeve van het oprichten en behoud van de landschappelijk inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan.

Groen

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Wonen

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is per bestemmingsvlak een vrijstaande woning toegestaan. In de regels behorende bij deze bestemming zijn eisen opgenomen voor de inhoud van de woning en de maximale goot- en bouwhoogte. Daarnaast zijn de voorwaarden opgenomen voor bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de Langeweg 38 een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de realisatie van de landschappelijke inpassing.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog

kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen over ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en andere maten en milieugevoelige bestemmingen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de in het bestemmingsplan voorkomende archeologische waarden met een algemene gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijking in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van afwijkingsregels en een wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

Overige regels

In de overige regels zijn de regels opgenomen die toebehoren aan de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologische verwachtingswaarde'. Daarnaast is een algemene parkeerregeling opgenomen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het

bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Langeweg 40” te Kruisland.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en daarnaast wordt een overeenkomst afgesloten met betrekking tot planschade.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan is door middel van het standaardformulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten' op 22 november 2017 aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Uit het invullen van dit formulier volgt dat het wettelijk vooroverleg is afgerond. Het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, waardoor het wettelijk vooroverleg kan worden beschouwd als afgerond.

Op 22 november 2017 is het voorontwerp plan ook toegestuurd aan het waterschap Brabantse Delta. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan is een positief wateradvies afgegeven.

7.2 Zienswijzen

P.M.

Bijlage

Bijlage 1. Berekening
kwaliteitsverbetering en
landschappelijke inpassing

Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4. Standaard Verantwoording Groepsrisico

