



GEMEENTE STEENBERGEN

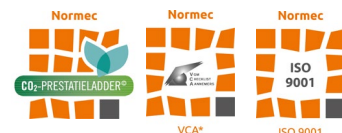
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
Zeelandweg-Oost 23, Steenbergen

Ontwerpbestemmingsplan
Zeelandweg-Oost 23, Steenberg
Gemeente Steenberg

Opdrachtgever : De heer D. Elzinga
Projectnummer : 20190235
IDN : NL.IMRO.0851.sbgBPzIwoost23-o001
Datum : 19 september 2019
Opgesteld door : ing. M. Staps
Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting
Voor akkoord : T.E. van Dalen

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
C01	17-07-2019	Concept ontwerpbestemmingsplan	MSt	HW
D01	19-09-2019	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	HW



INHOUD

blz.

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied.....	2
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Beschrijving beoogde situatie.....	6
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	6
3	BELEID	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid.....	10
4	OMGEVINGSASPECTEN	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Bedrijven en milieuzonering	12
4.4	Luchtkwaliteit	13
4.5	Externe veiligheid.....	13
4.6	Water.....	13
4.7	Flora en Fauna.....	15
4.8	Archeologie en cultuurhistorie.....	15
4.9	Technische infrastructuur	17
4.10	M.e.r.-beoordelingsplicht	17
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Toelichting bestemmingen	18
6	UITVOERBAARHEID	20
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	20
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid.....	20

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel aan de Zeelandweg-Oost 23 in Steenberg ligt op het bedrijventerrein Reinierpolder en is één van de weinige percelen die op het bedrijventerrein een woonbestemming heeft. Het perceel aan de Zeelandweg-Oost 23 is gedeeltelijk in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plangebied in planologisch opzicht in overeenstemming gebracht met de rest van het bedrijventerrein.

De aanleiding voor de wijziging is de constatering dat in het plangebied anders en groter is gebouwd dan is vergund. Daarnaast is er ook op gemeentegronden gebouwd. Wanneer strijdigheden worden geconstateerd is de gemeente gehouden om eerst te onderzoeken of legalisatie van de strijdigheden mogelijk is. Binnen de woonbestemming is dat niet mogelijk en bovendien niet eerlijk ten op zichte van andere percelen met een woonbestemming.

Vanwege de bijzondere situatie is er echter een mogelijkheid voor legalisering, te weten de omzetting naar een bedrijfsbestemming. Hiermee wordt een woonenclave binnen het bedrijventerrein opgeheven en zal sprake zijn van een logische clustering en samenhang van gelijksoortige bestemmingen en functies, zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 3.1 van Wet ruimtelijke ordening.

Na de wijziging van het bestemmingsplan, zal de initiatiefnemer een nieuwe omgevingsvergunning moeten aanvragen en zal de initiatiefnemer tevens de gemeentelijke gronden, waarop zonder toestemming is gebouwd, moeten aankopen tegen marktconforme grondprijzen. De initiatiefnemer is hiermee akkoord gegaan. Het alternatief is namelijk dat de bijbehorende bouwwerken, die strijdig met het bestemmingsplan zijn, moeten worden gesloopt.

De gemeente Steenberg heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging om de strijdigheden alsnog te vergunnen, met als voorwaarde dat de bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Om de herbestemming mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor de herbestemming

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Reinierpolder aan de Zeelandweg-Oost (N257). De Zeelandweg-Oost verbindt de kern van Steenberg met de toerit naar A4. Het gemengde bedrijventerrein Reinierpolder wordt gekenmerkt door voornamelijk groothandel en industrie. Op de locatie Zeelandweg-Oost 23 bevindt zich een woning met kleinschalige bedrijvigheid. De groenstrook die rondom de woning loopt, vormt een groene buffer tussen de woning en het naastgelegen bedrijventerrein. De schuren aan de achterzijde van het perceel zijn ten onrechte deels in deze groenzone gebouwd en overschrijden het kadastrale eigendom. Het plangebied betreft het totale kadastraal perceel Y 180 (woonbestemming) en perceel Y 1300, voor zover de schuren zijn gebouwd op deze gronden. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 870 m².



Luchtfoto met plangebied in rood aangegeven

1.3 Planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Reinierpolder', dat op 25 juni 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Steenberg. Het plangebied ligt op het bedrijventerrein van Reinierpolder. Aan vrijwel het gehele bedrijventerrein, met uitzondering van het openbaar gebied, is een bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend.

Voor het plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Voor de gronden rondom het woonperceel is de bestemming 'Groen' opgenomen. De met 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep. Ter plaatse van de vrijstaande woning geldt een bouwvlak met een aanduiding 'vrijstaand'. De grond voor de voorgevel van de woning is bestemd tot 'Tuin'. Hier is geen bebouwing toegestaan.

Nadat in 2013 een schuur op de achterzijde van het woonperceel is gebouwd, is een strijdige planologische situatie ontstaan. Een deel van de gebouwde schuren zijn buiten het kadastraal perceel opgericht, binnen de groenbestemming. Daarbij is gebouwd in afwijking van de vergunning. Binnen de groenbestemming is bebouwing, met uitzondering van bebouwing van algemeen nut, niet toegestaan. Om de strijdigheden die zijn ontstaan positief te bestemmen, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Ten westen van de kern Steenberg bevindt zich het bedrijventerrein Reinierpolder. Dit bedrijventerrein is na de aanleg van de A4 direct gelegen aan de snelweg. Het bedrijventerrein Reinierpolder is circa 50 hectare groot en bestaat uit twee delen die ruimtelijk van elkaar worden gescheiden door de Zeelandweg-Oost.

Het noordelijk gedeelte (Reinierpolder I) betreft het oudste gedeelte van het bedrijventerrein en bestaat uit een mix van grote, middelgrote en kleine bedrijven met een wisselende uitstraling en verspreid gelegen bedrijfswoningen. Ten zuiden van de Zeelandweg-Oost is na 1995 Reinierpolder II gerealiseerd. Dit gedeelte kent een hiërarchie qua verdeling van bedrijfsperven. Het bedrijventerrein bestaat uit middelgrote bedrijven voornamelijk gelegen aan de noordwestzijde en de zijde aan de Zeelandweg-Oost. Aan de zuidoostzijde zijn diverse, meer kleinere, bedrijven gelegen. De bedrijfspanden zijn hier voornamelijk op de achterzijde van het perceel gelegen. Aan de voorzijde bevindt zich de bedrijfswoning.

Het plangebied ligt op het perceel Zeelandweg-Oost 23, in Reinierpolder II. Op de locatie bevindt zich een woning met kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een klusbedrijf. De groenstrook die rondom de woning loopt, vormt een groene buffer tussen de woning en het naastgelegen bedrijventerrein. Het perceel is planologisch bestemd voor woondoeleinden, en vormt zodoende een aparte eenheid op het bedrijventerrein Reinierpolder. Op het perceel staat een oude boerderij die is omgevormd tot woonhuis met op de achterzijde van het perceel een bijgebouw/tuinhuis. Links van de woning staat een recent gebouwde schuur, bestaande uit één bouwlaag en zadeldak. De woning is te bereiken via een ventweg langs de Zeelandweg-Oost.



Bestaande situatie plangebied

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Het woonperceel aan de Zeelandweg-Oost 23, dat tevens is bestemd voor woondoeleinden, vormt een aparte eenheid binnen het bedrijventerrein Reinierpolder. Door de gemeente is geconstateerd dat de schuur zoals in 2013 is vergund anders en groter is gebouwd dan destijds aangegeven en zonder toestemming (deels) op gemeentelijke gronden is gebouwd. De beide schuren aan de achterzijde van het perceel zijn zodoende deels in de rond het woonperceel gelegen groenzone gebouwd en overschrijden het kadastrale eigendom.

De eigenaar van het perceel aan de Zeelandweg-Oost 23 in Steenberg is door de gemeente Steenberg aangesproken om deze strijdigheden middels een bestemmingswijziging op te heffen en de betreffende gronden aan te kopen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wijziging naar een bedrijfsbestemming van het bestaande woonperceel, inclusief de gronden binnen de groenbestemming, voor zover de schuren zijn gebouwd op deze gronden.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Voor het perceel Zeelandweg-Oost 23 is conform de omliggende percelen, de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen met een bouwvlak en de aanduiding 'bedrijf van categorie 2'. Ook de gerealiseerde bebouwing buiten het kadastrale perceel is opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein' en het bouwvlak. Het bouwvlak is op de voorzijde van de woning gelegd, in lijn met het bouwvlak op de naastgelegen percelen. Bebouwing is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding is uitsluitend bedrijvigheid in milieucategorie 2 toegestaan. De activiteiten op het perceel zijn vergelijkbaar met een aannemersbedrijf met een werkplaats met een bedrijfsvloeroppervlak kleiner dan 1.000 m². Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 2.

Voor de bebouwingsmogelijkheden op het perceel is aangesloten bij de toegestane bebouwingsmogelijkheden op de naastgelegen percelen. De maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen zijn beide 7 meter. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 75%.

3 BELEID

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro (de 'ladder') is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Beoordeling

Bij plannen voor bedrijventerreinen is de ladder van toepassing als het initiatief kan worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met het plan wordt het perceel met een oppervlakte van circa 870 m² bestemd als 'Bedrijventerrein' en een schuur van circa 165 m² wordt positief bestemd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een uitspraak geconcludeerd dat een plan, dat voorzag in een bedrijfsbestemming van circa 2.360 m² en een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m², niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.¹

¹ ABRvS 201306183/1/R3, 23 april 2014

Gelet op de kleinschalige bedrijfsbebouwing die het plan mogelijk maakt en de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden van het plandeel, was de Afdeling van oordeel dat de raad er in dit geval terecht vanuit was gegaan dat het plan niet voorziet in een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kon dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in een kleinere bedrijfsbestemming en een kleinere oppervlakte aan bebouwing dan in bovengenoemde uitspraak van de Afdeling het geval was. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

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

Beoordeling en conclusie

In de structurenkaart van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. De zeer kleinschalige uitbreiding van het bedrijventerrein, past binnen deze structuur.

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

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. Per 1 januari 2019 is een geconsolideerde versie gepubliceerd waarin verschillende wijzigingen zijn verwerkt. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning de regels uit de Verordening ruimte toepassen.

De Verordening ruimte onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren

en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerdere structuren heen liggen.

Beoordeling

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

Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied

Het plangebied is onderdeel van de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Binnen het stedelijke gebied is de gemeente vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Kleine kernen kunnen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. De provincie hanteert als uitgangspunt dat grote bedrijven niet passen in kernen in landelijk gebied. Om te voorkomen dat verhouding tussen de schaal van het bedrijf en die van zijn omgeving wordt verstoord, geldt voor bedrijven in kernen een maximum kavelgrootte van 5.000 m². Daarnaast dient een stedelijke ontwikkeling bij te dragen aan het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het betreffende gebied en de naaste omgeving.

Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel binnen de Verordening ruimte. Doel hiervan is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Binnen de mogelijkheden van de locatie wordt gezocht naar compacte bouwwijzen en intensivering van ruimtegebruik. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan worden gezocht naar een geschikte plek om een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied mogelijk te maken.

Toepassing

Onderhavig plan voorziet in de herbestemming van een bestaand woonperceel op het bedrijventerrein Reinierpolder tot bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. De omvang van het perceel heeft een beperkte omvang van circa 870 m², en blijft zodoende ruim onder de maximum kavelgrootte van 5.000 m². Er is daarnaast sprake van een herbestemming die niet direct leidt tot een concrete fysieke ontwikkeling. Qua bouw- en gebruiksmogelijkheden sluit het plan aan op de planologische regeling van het omliggende bedrijventerrein. Een solitaire woonbestemming op het bedrijventerrein wordt opgeheven. Het plan draagt zodoende bij aan de functionele kwaliteit en uniforme gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein Reinierpolder.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

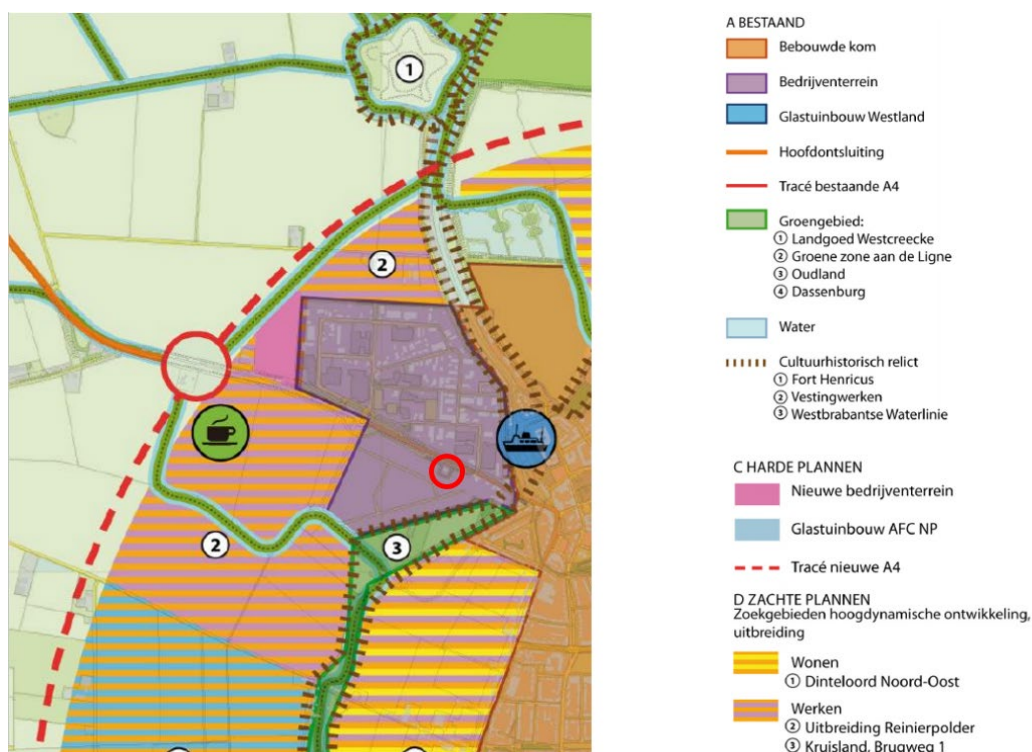
3.3.1 Structuurvisie Steenberg

Toetsingskader

De 'Structuurvisie Steenberg' is op 31 mei 2012 vastgesteld. De Structuurvisie bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenberg voor de komende 10 tot 15 jaar en heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente.

Beoordeling en conclusie

Uit de structuurvisiekaart blijkt dat het bedrijventerrein Reinierpolder specifiek is aangeduid als bestaand bedrijventerrein. De gemeente Steenberg wil het netto hectare bedrijventerrein tot 2020 uitbreiden. Wonen op bedrijventerreinen wordt tegengegaan. Reden hiervoor is dat bedrijfswoningen op bedrijventerreinen, gelet op de hinder en beperkingen voor de bedrijfsvoering van de derden, niet passend zijn. Hiernaast geeft de Structuurvisie aan dat gebleken is dat in de praktijk het wonen bij het bedrijf niet noodzakelijk is en dat bestaande bedrijfswoningen op bedrijventerreinen vaak worden bewoond of worden verkocht aan mensen die geen binding hebben met een bedrijf op het betreffende bedrijventerrein.



Uitsnede kaart structuurvisie (plangebied rood gemarkeerd)

In de huidige situatie is het plangebied op het bedrijventerrein Reinierpolder specifiek bestemd voor wonen. Dit is conform de structuurvisie niet wenselijk, echter worden bestaande woonsituaties in principe gehandhaafd. Met voorliggend plan wordt het bestaande woonperceel herbestemd tot bedrijventerrein met bedrijfswoning. Hiermee is zijn de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden in overeenstemming met de omliggende gronden op het bedrijventerrein. Het plan is dus conform de gemeentelijke structuurvisie een wenselijke ontwikkeling.

4 OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Bodem

Toetsingskader

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

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient middels een verkennend bodemonderzoek inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van een verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in de herbestemming van een bestaand woonperceel naar een bestemming bedrijventerrein met bedrijfswoning. Er is derhalve geen sprake van een wijziging naar een meer gevoelige bodemfunctie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

4.2 Geluid

Toetsingskader

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

Beoordeling en conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

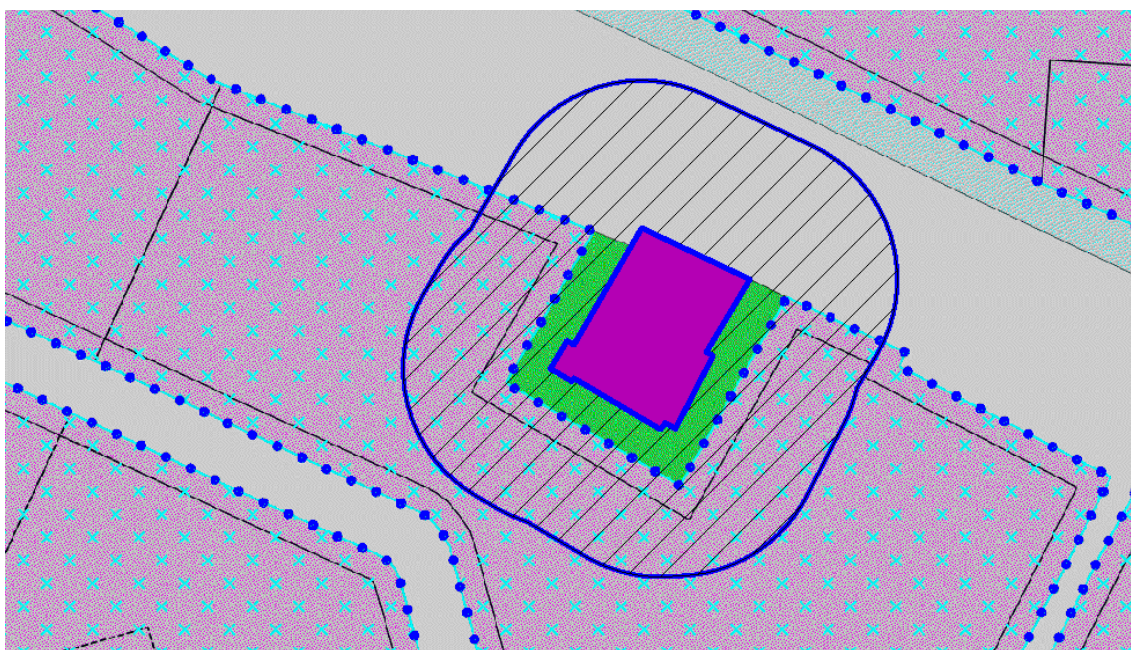
In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

De afstand tussen de milieubelastende activiteit en een milieugevoelige functie wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting.

Beoordeling

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Reinierpolder. Het plan voorziet in een bestemming bedrijventerrein waarop activiteiten met een milieucategorie 2 zijn toegestaan en kent zodoende een milieubelastende functie. Daarom is onderzocht of in de omgeving milieugevoelige functies zijn gelegen, waarop de activiteiten binnen het plangebied invloed kunnen hebben.

Conform de VNG-brochure past bij een inrichting tot een milieucategorie 2 een maximale richtafstand van 30 meter. Binnen een zone van 30 meter rondom het plangebied komen geen milieugevoelige functies voor (zie onderstaande afbeelding).



Plangebied met contour 30 meter

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkeling dienen de gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Uitzondering hierop zijn opgenomen in de regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is, dat hier geen nader onderzoek voor plaats hoeft te vinden.

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

Beoordeling en conclusie

In voorliggend geval wordt de bestaande bebouwing op het perceel Zeelandweg-Oost 23 herbestemd tot een bestemming 'Bedrijventerrein'. Er is geen sprake van een toename van verkeer vanwege de herbestemming. Het plan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling wordt gezien als NIBM.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. De gemeente Steenberg heeft haar beleid met betrekking tot externe veiligheid vastgelegd in de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid 2018 gemeente Steenberg'.

Beoordeling en conclusie

Met het plan wordt een woonperceel herbestemd tot de bestemming 'Berijventerrein'. Met het plan worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Door het bestemmingsplan vindt geen toename van het groepsrisico plaats. De bereikbaarheid blijft gelijk en ook de zelfredzaamheid van de personen blijft onveranderd. Ten behoeve van voorliggende herbestemming gelden derhalve geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid.

4.6 Water

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de

aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Steenberg. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Het waterbeheerplan houdt rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Het waterschap heeft een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

Watertoetsproces

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

Beoordeling

Waterbezwaar

De planologische herbestemming van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming gaat niet gepaard met fysieke verandering aan het terrein. Er is geen zodoende geen sprake van toename danwel afname van het verhard oppervlak. Vanuit de Algemene Regel vanuit het waterschap is zodoende geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening. De bestaande woning is reeds aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel ter plaatse.

Conclusie

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

4.7 Flora en Fauna

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ruim 5 kilometer afstand en betreft het gebied Krammer-Volkerak. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied en de lokale aard van de geplande maatregelen kan er van uit worden gegaan dat deze geen directe invloed hebben op het Natura 2000-gebied.

Het gebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Een gebied langs het Doornedijkje, in de directe omgeving (circa 250 meter) van het plangebied, valt wel binnen de begrenzing van het NNB. Gezien de afstand en de zeer lokale invloed van de maatregelen kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkelingen geen invloed heeft op het functioneren van het NNB, omdat de wezenlijke kenmerken niet worden aangetast of veranderd.

Soortenbescherming

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

De locatie betreft een bestaande woning met bijgebouwen, die middels voorliggende bestemmingsplanprocedure wordt herbestemd tot de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er vindt geen fysieke ingreep plaats. Hierdoor kan worden verondersteld dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de mogelijk ter plaatse aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Daarnaast heeft de gemeente Steenberg op de cultuurhistorische inventarisatiekaart behorend bij de erfgoednota gemeente Steenberg 'Van gemeentelijk erfgoedbeleid naar gemeenschappelijk erfgoed' specifieke cultuurhistorische waarden aangegeven. Uit beide bronnen blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van bijzondere cultuurhistorische waarden.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Steenberg (plangebied rood omcirkeld)

4.8.2 Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Steenberg (zie onderstaande afbeelding) blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde geldt. Voor het plangebied geldt dan ook geen archeologische dubbelbestemmingen. Ten aanzien van het plan gelden geen belemmering ten aanzien van het aspect archeologie.



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

4.9 Technische infrastructuur

Toetsingskader

Planologisch relevante kabels, leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Beoordeling en conclusie

In of nabij het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels, leidingen en/of straalpaden. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van technische infrastructuur.

4.10 M.e.r.-beoordelingsplicht

Toetsingskader

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

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

Beoordeling en conclusie

Gezien de aard en de schaal van het plan, dat voorziet in de wijziging van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming met een oppervlak van circa 870 m², kan worden gesteld dat de activiteit niet onder één van de categorieën van activiteiten van het Besluit m.e.r. valt. Voor het plan geldt geen mer-beoordelingsplicht.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld met een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels 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. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Voor de plansystematiek is aansluiting gezocht bij de standaard systematiek van de gemeente Steenberg en de vigerende regels van het bestemmingsplan "Reinierpolder".

Algemene toelichting planregels:

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

Algemene toelichting verbeelding:

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.2 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

Bedrijventerrein

Aan het gehele plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Voor de regels is aangesloten bij de gebruiks- en bouwregels van het omliggende bedrijventerrein. Zo zijn uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan en wonen in de bestaande bedrijfswoning en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

Gebouwen dienen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de verbeelding zijn een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van beide 7 meter. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 75%.

Risicovolle inrichtingen, geluidszoneringsplichtige inrichtingen en inrichtingen waarvoor een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden zijn uitgesloten. Op een op maat gesneden bedrijvenlijst is aangegeven welke bedrijven zijn toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn enkele afwijkmogelijkheden opgenomen. Zo zijn perifere detailhandel, zelfstandige kantoren zonder baliefunctie en ontspannende voorzieningen via afwijking mogelijk.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zeelandweg-Oost 23, Steenberg' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt.



Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

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