

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

076 - 5225262

076 - 5213812

info@c5s.nl

www.c5s.nl

20083802

telefoon

fax

email

internet

kvk Breda

# **J. Vos Loon- en Grondwerken**

## ***Wijzigingsplan***

'West-Groeneweg 1 De Heen'

Datum: 10 november 2014

Projectnr. 141710



# **J. Vos Loon- en Grondwerken**

## Wijzigingsplan

### ‘West-Groeneweg 1 De Heen’

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0851.bgWPwestgroeneweg1-o001

d.d. : 10 november 2014

Auteur: De heer drs. ir. W.J.J. Leenders  
Collegiale toets: De heer drs. M. Reijnaars  
Status: ontwerp



**Toelichting**



**INHOUD**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                             | 3         |
| 1.2      | Leeswijzer                                     | 3         |
| <b>2</b> | <b>BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>         | <b>5</b>  |
| 2.1      | Voorgeschiedenis                               | 5         |
| 2.2      | Het plangebied                                 | 5         |
| 2.3      | De omgeving                                    | 5         |
| <b>3</b> | <b>RELEVANT BELEID</b>                         | <b>7</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                                    | 7         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                             | 9         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                            | 13        |
| <b>4</b> | <b>BESCHRIJVING VAN HET PLAN</b>               | <b>21</b> |
| 4.1      | Algemeen                                       | 21        |
| 4.2      | Landschappelijke inpassing                     | 21        |
| 4.3      | Verkeer en parkeren                            | 22        |
| <b>5</b> | <b>UITVOERINGSASPECTEN</b>                     | <b>23</b> |
| 5.1      | Toetsing besluit m.e.r.                        | 23        |
| 5.2      | Archeologie                                    | 24        |
| 5.3      | Cultuurhistorie                                | 24        |
| 5.4      | Bodem  | 25        |
| 5.5      | Waterhuishouding                               | 26        |
| 5.6      | Natuur en ecologie                             | 28        |
| 5.7      | Luchtkwaliteit                                 | 29        |
| 5.8      | Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer) | 30        |
| 5.9      | Wet geluidhinder (wegverkeerslawaa)            | 30        |
| 5.10     | Externe veiligheid                             | 31        |
| 5.11     | Kabels en leidingen                            | 33        |
| 5.12     | Ladder voor duurzame verstedelijking           | 34        |
| <b>6</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>             | <b>35</b> |
| 6.1      | Planstukken                                    | 35        |
| 6.2      | Toelichting op de bestemmingsplanregels        | 35        |
| <b>7</b> | <b>OVERLEG EN ZIENSWIJZEN</b>                  | <b>39</b> |
| 7.1      | Inleiding                                      | 39        |
| 7.2      | Vooroverleg                                    | 39        |
| 7.3      | Inspraakreacties                               | 39        |
| 7.4      | Zienswijzen procedure                          | 39        |
| <b>8</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>             | <b>41</b> |
| 8.1      | Inleiding                                      | 41        |
| 8.2      | Toepassing Grondexploitatiewet                 | 41        |
| 8.3      | Economische uitvoerbaarheid                    | 42        |

**BIJLAGEN**

Bijlage 1 - AAB-advies

Bijlage 2 - Inrichtings-/beplantingsplan (inclusief soortenlijst)

Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek



Topografische kaart met aanduiding van het plangebied.

NB: de nieuwe Rijksweg A4 is nog niet opgenomen op deze kaart



## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en doel**

Aan de West-Groeneweg 1 in De Heen, gemeente Steenberg, is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Het voornemen bestaat om het agrarische bedrijfsperceel met de bijbehorende bestaande bebouwing te gaan gebruiken ten behoeve van een loonbedrijf annex agrarisch technisch hulpbedrijf. Dit bedrijf betreft een reeds bestaand buitengebied-georiënteerd eenmansbedrijf, gericht op het uitvoeren van werkzaamheden, buiten de eigen inrichting, met gemotoriseerd materieel en werktuigen ten behoeve van de agrarische sector in de gemeente Steenberg en omgeving. Tevens worden er werkzaamheden ten aanzien van het beheer en onderhoud van het buitengebied uitgevoerd, waaronder grondwerken, slootbermonderhoud, maaiwerkzaamheden en dergelijke in brede zin.

Op dit moment wordt het bedrijf vanuit verschillende gehuurde locaties uitgeoefend. Door het samenbrengen van alle bedrijfsactiviteiten en tevens de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning te gaan bewonen, is het voor de eigenaar van het bedrijf mogelijk om de continuïteit van de bedrijfsvoering en bedrijfszekerheid voor de toekomst te waarborgen.

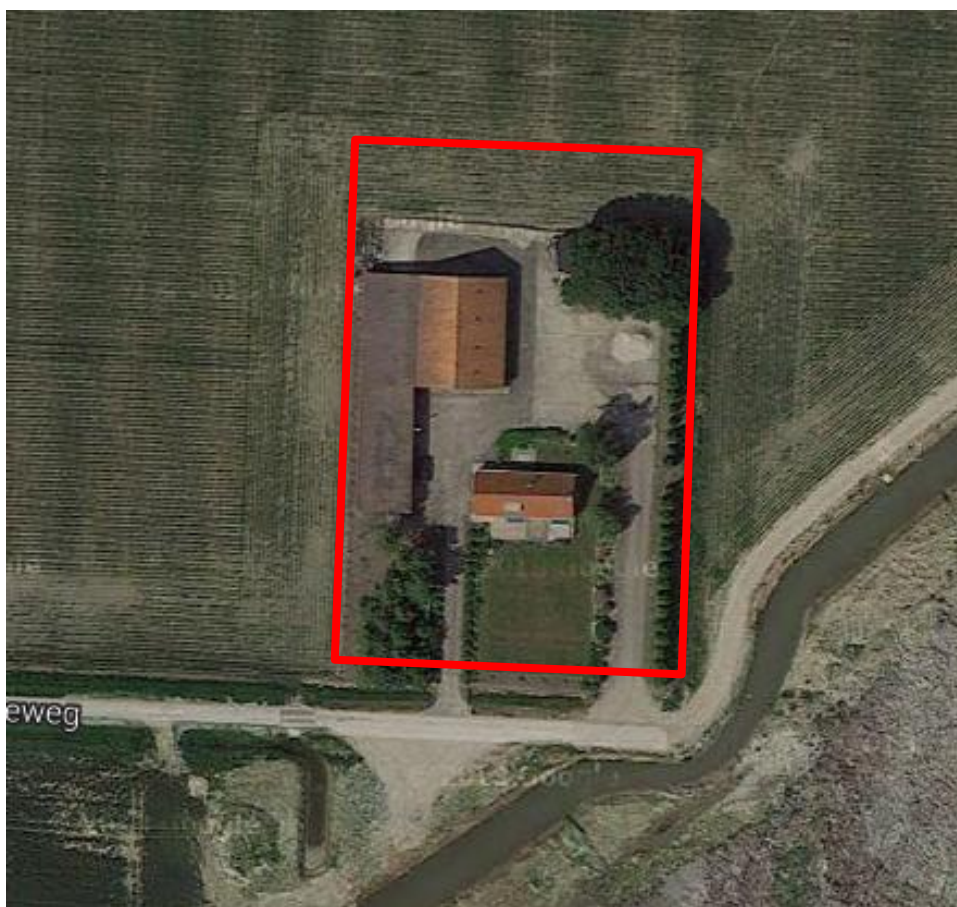
Het vestigen van een agrarisch technisch hulpbedrijf ter plaatse is niet direct mogelijk op basis van de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg'. In het vigerende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op basis waarvan het vestigen van een loonbedrijf annex agrarisch technisch hulpbedrijf wel mogelijk is. Door de gemeente Steenberg is d.d. 8 september 2014 aangegeven dat zij hieraan in principe medewerking wil verlenen, mits aan de gestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid en het provinciale beleid kan worden voldaan.

In het voorliggende wijzigingsplan wordt ingegaan op de betreffende voorwaarden en het provinciale beleid. Aangetoond wordt dat hieraan kan worden voldaan en dat derhalve de juridisch-planologische basis kan worden verkregen om de vestiging van het bedrijf binnen het plangebied mogelijk te maken.

### **1.2 Leeswijzer**

De toelichting op dit wijzigingsplan omvat de volgende onderdelen:

- beschrijving van het plangebied;
- toetsing aan het relevant beleid en de wijzigingsregels;
- beschrijving van de beoogde ontwikkeling;
- uitvoeringsaspecten;
- juridische planbeschrijving;
- verslag van overleg en zienswijzen;
- economische uitvoerbaarheid.



*Luchtfoto met plangebied aangeduid door middel van rood kader*

## **2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED**

### **2.1 Voorgeschiedenis**

De locatie aan de West-Groenweg 1 heeft zich in de 20<sup>e</sup> eeuw als agrarisch bedrijf ontwikkeld, maar is sinds geruime tijd niet meer uitgebreid of vernieuwd. Als gevolg hiervan en de inpassing van de Rijksweg A4 op zeer korte afstand van het perceel, is het niet langer rendabel hier een agrarisch bedrijf te voeren. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd, waarna het perceel te koop is gezet. Hiermee doet zich de mogelijkheid voor de locatie te benutten voor een functiewijziging naar een vorm van niet-agrarische bedrijvigheid.

Het planvoornemen speelt in op deze mogelijkheid. Door het vestigen van het loonbedrijf annex agrarisch-technisch hulpbedrijf en het betrekken van de bedrijfswoning op deze locatie kunnen enerzijds de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf worden samengebracht ten behoeve van een meer efficiënte bedrijfsvoering en wordt anderzijds voorkomen dat de aanwezige bebouwing in verval raakt.

### **2.2 Het plangebied**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Steenberg en op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Steenberg, sectie E, nr. 592. De aanwezige bebouwing bestaat uit enkele bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Verder is het plangebied deels verhard en deels ingericht als siertuin. Daarnaast zijn verspreid enkele bomen en struiken aanwezig. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de West-Groeneweg. De begrenzing aan de noord- en westzijde bestaat uit het aangrenzende landelijke gebied, terwijl het tracé van de Rijksweg A4 samen met het landelijke gebied de westelijke grens van het plangebied vormt. Het plangebied waar het onderhavige wijzigingsplan op toeziet is in totaal circa 6.000 m<sup>2</sup> groot (95 bij 62 meter).

Het kadastrale perceel dat door de initiatiefnemer is aangekocht is met circa 6.500 m<sup>2</sup> enigszins groter dan het plangebied. Het verschil wordt verklaard door het feit dat tussen het te wijzigen bestemmingsvlak en de weg nog een strook agrarische grond ligt, waarover de inrit naar het (agrarische) bedrijfsperceel loopt. Deze strook wordt niet meegenomen in het wijzigingsplan.

### **2.3 De omgeving**

De naaste omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de openheid van de omliggende agrarische gronden. Daarnaast drukt de recent aangelegde Rijksweg A4 aan de oostzijde van het plangebied een grote stempel op de directe omgeving van het plangebied. De ruimere omgeving bestaat ook in noordelijke en westelijke richting uit agrarisch gebied, met als bijzonder element voormalig Fort Hendrik. Verder westelijk stroomt de 'Steenbergsche Haven'. Naar het zuiden toe ligt voorbij de A4 het bedrijventerrein Prins Reinierpolder, met zuidoostelijk daarvan de kern van Steenberg.



### 3 RELEVANT BELEID

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012)

###### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

### *Beoordeling*

Het voorliggende initiatief betreft het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf naar een loonbedrijf/agrarisch-technisch hulpbedrijf, op basis van een in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het initiatief is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod. Daarin wordt bijvoorbeeld ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

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

### *Toetsingskader*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

### *Beoordeling*

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is, los van de 'ladder duurzame verstedelijking', nog een regel uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt en ook de bestaande bebouwing blijft ver onder de genoemde maximale hoogtemaat.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 partiële herziening 2014 (2014)

#### *Toetsingskader*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, 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, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 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: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent 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.

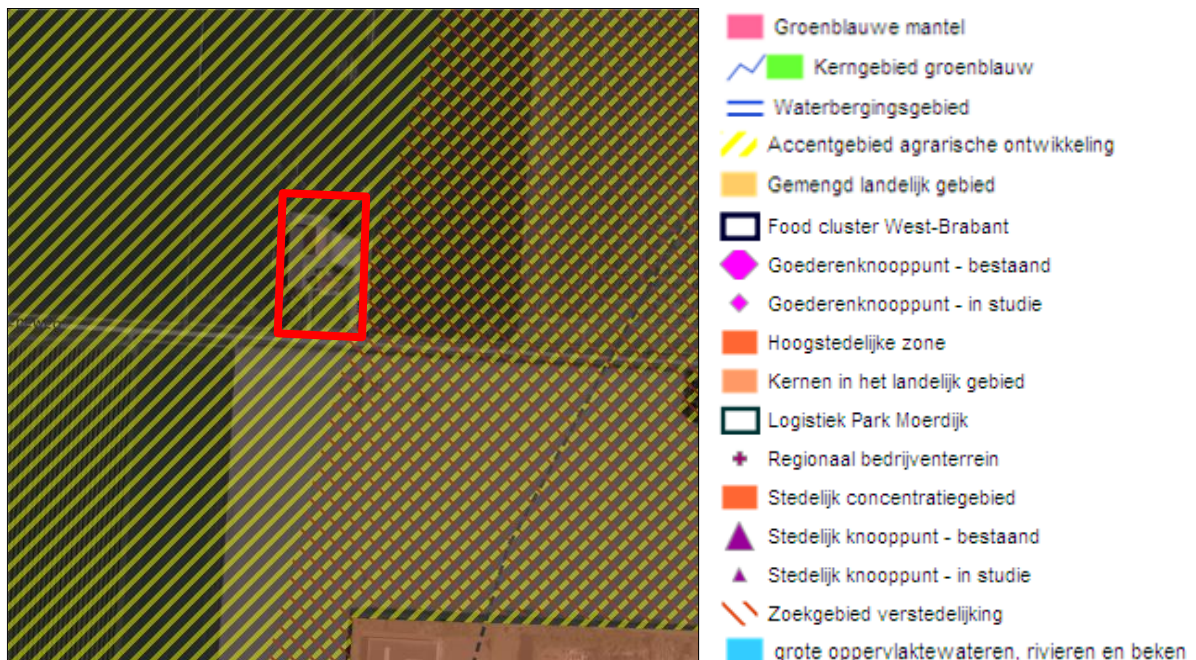
### Beoordeling

Voor het plangebied, gelegen in het buitengebied van Steenberg, heeft de provincie de volgende algemene doelen gesteld:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Voor het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' (zeekleigebied van Steenberg tot Geertruidenberg), zoals het plangebied is aangeduid, geldt dat dit wordt gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. In deze gebieden ziet de provincie onder andere ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector, mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen.

Met het plan voor de vestiging van het loonbedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf in het plangebied, wordt invulling gegeven aan het verbreden van de plattelandseconomie. Doordat gebruik wordt gemaakt van de vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt voorkomen dat deze in verval raakt. Dit is een voorbeeld van duurzame ontwikkeling. Doordat het perceel landschappelijk wordt ingepast, is tevens sprake van een versterking van het landschap.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Bron: provincie Noord-Brabant



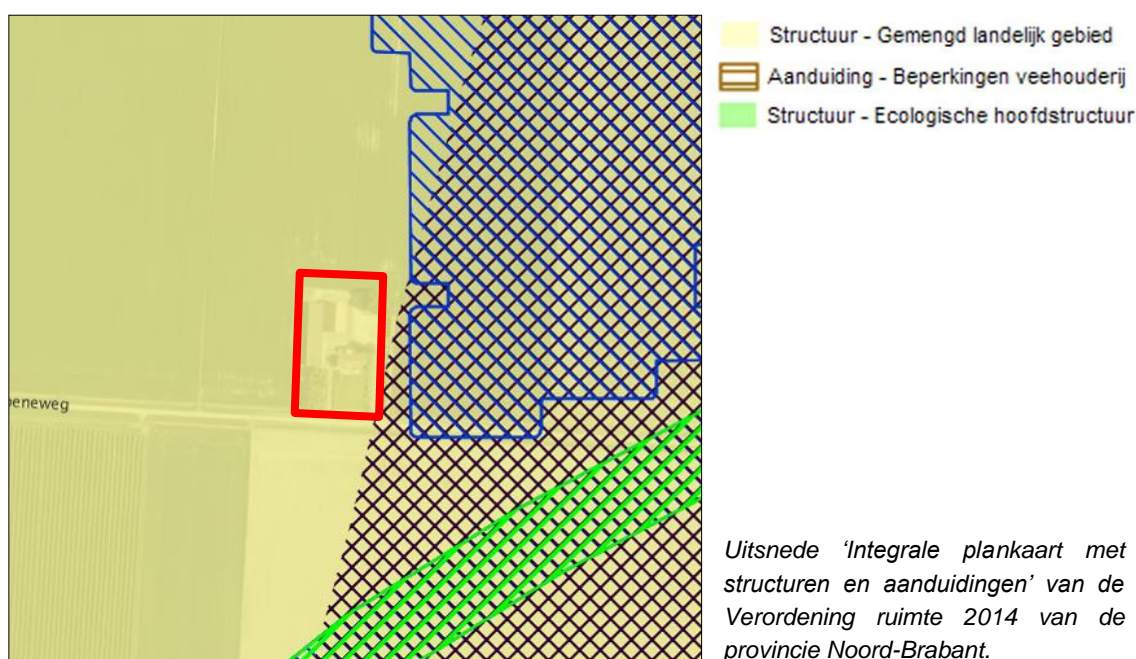
### Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

### 3.2.2 Verordening ruimte 2014 (2014)

#### Algemeen

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 Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.



De Verordening ruimte 2014 is artikelsgewijs opgebouwd en bestaat uit regels ten aanzien van verschillende vormen van grondgebruik. Twee onderdelen van de Verordening ruimte 2014 zijn relevant ten aanzien van het voorliggende initiatief. Ten eerste betreft dit de regels ten aanzien van het gemengd landelijk gebied, zoals opgenomen in artikel 7. Ten tweede betreft dit regels ten aanzien van de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in artikel 3.1 en 3.2. Aan deze twee artikelen wordt onderstaand getoetst.

### Artikel 7: Gemengd landelijk gebied

#### *Toetsingskader*

Het plangebied is gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Verordening geeft geen nadere definities van deze ontwikkellijnen, zodat er ruimte is voor lokaal beleid. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Ten aanzien van niet agrarische ontwikkelingen in gemengd landelijk gebied geldt dat deze mogelijk zijn indien er sprake is van een vestiging op een bestaand bouwperceel. In artikel 7.10 zijn onder lid 1 hiertoe de voorwaarden opgenomen voor vestiging:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied (als bedoeld in artikel 7.1);
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Ten behoeve van de vestiging van nieuwe agrarisch-technische hulpbedrijven (zoals een loonbedrijf) en agrarisch-verwante bedrijven is in aanvulling hierop in artikel 7.11 onder lid 1 nog een aanvullende voorwaarde opgenomen: In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.

#### *Beoordeling*

In onderhavig geval wordt aan alle voorwaarden uit artikel 7.10 lid 1 worden voldaan, met uitzondering van de voorwaarden genoemd onder a. en d. Het bedrijfsperceel is 6.000 m<sup>2</sup> groot en een loonbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> is conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 een bedrijf uit milieucategorie 3.1. Hiervoor biedt het gestelde in artikel 7.11 onder lid 1 echter uitkomst. Daarin staat immers expliciet gesteld dat agrarisch-technische hulpbedrijven (ongeacht de milieucategorie) zijn toegestaan, mits de oppervlakte niet groter is dan 1,5 hectare (15.000 m<sup>2</sup>). Dit is in onderhavige situatie het geval.

*Conclusie*

De toetsing aan de overige voorwaarden vindt plaats bij de behandeling van de wijzigingsvoorwaarden (paragraaf 3.3.4), waarin deze provinciale voorwaarden integraal zijn opgenomen. Dat in ogenschouw nemend kan worden voldaan aan alle provinciale voorwaarden om ter plaatse een loonbedrijf te vestigen.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*Toetsingskader*

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt de algemene regel dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

*Beoordeling*

In het voorliggende plan wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied in grote mate verbeterd. De in onbruik geraakte voormalige agrarische bebouwing wordt opnieuw benut. Uitbreiding van bebouwing vindt niet plaats, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

*Conclusie*

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap*Toetsingskader*

De provincie Noord-Brabant stelt als eis dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

*Beoordeling*

In het voorliggende plan wordt de gevraagde fysieke verbetering bereikt door het perceel landschappelijk in te passen en te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Hiervoor is een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld.

*Conclusie*

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie 2012 (2012)**

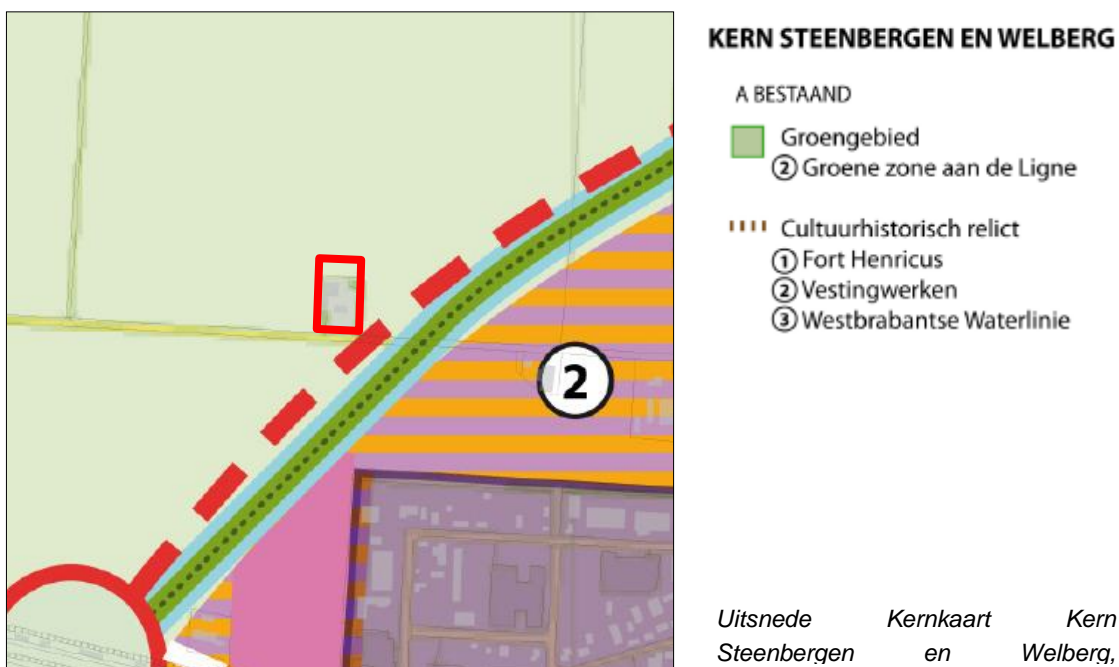
*Toetsingskader*

De Structuurvisie 2012 is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2012 en bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenberghe voor de komende 10 tot 15 jaar. Zij heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. Zij bundelt de verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties, die in de afgelopen jaren zijn verschenen, tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument. In het kader van onderhavig bestemmingsplan worden enkel de relevante onderwerpen aangehaald.

### Landelijk gebied

Voor de open zeeleipolders in het landelijke gebied, waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt gestreefd naar het handhaven en versterken van de openheid van het landschap. Aan ontwikkelingen die de openheid van het landschap aantasten zal niet worden meegewerkt. In de open zeeleipolders zijn wel mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling en versterking van de voor Steenbergen belangrijke en kenmerkende landbouwsector, waaronder ook begrepen het bieden van extra mogelijkheden in het kader van de verbrede landbouw. Daarnaast wil de gemeente de kwaliteit van het gebied behouden door eveneens ruimte te bieden aan andere bestaande functies, nevenfuncties zoals recreatief medegebruik en vervolgfuncties. Het behoud en de ontwikkeling van recreatie en toerisme vormt een speerpunt.

In geval van vrijkomende (agrarische) bebouwing bestaan in dit gebied, naast een meer kleinschalige recreatieve invulling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, ook mogelijkheden voor hergebruik voor andere bedrijfsmatige doeleinden en/of wonen, waarbij vanzelfsprekend wel de regelgeving opgenomen in de provinciale Verordening ruimte in acht wordt genomen.



### *Beoordeling*

Het planvoornemen is een voorbeeld van een initiatief waarbij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied wordt herbenut ten behoeve van andere bedrijfsmatige doeleinden. De ontwikkeling is passen binnen het provinciale beleid, zoals in de vorige paragraaf is aangetoond.

### *Conclusie*

Het planvoornemen is in lijn met het beleid uit de gemeentelijke Structuurvisie 2012.

### 3.3.2 Economisch beleidsplan 2009-2020 (2010)

#### *Toetsingskader*

Het beleidsplan is de basis voor acties in de komende jaren op een viertal beleidslijnen met als doel de versterking van de economische aantrekkelijkheid van Steenberg:

- Steenberg zet in op (het behoud van) sterke werklocaties;
- Steenberg zet in op verbreding van de landbouw en ontwikkelt het AFCWB;
- Steenberg zet gericht in op een sterke zorgeconomie;
- Steenberg benut bestaande kwaliteiten voor versterken recreatie en toerisme.

Ten aanzien van het (agrarische) buitengebied (beleidslijn 2) zijn dit de actielijnen:

- Duidelijke visie ontwikkelen op wat wel en niet mogelijk is in het buitengebied. Hierin soepeler omgaan met ontwikkelingsmogelijkheden landbouwgrond en nevenactiviteiten. Tevens dienen de mogelijkheden in kaart te worden gebracht voor het behoud van zoetwater.
- Samen met regio en provincie Brabant snel komen tot ontwikkeling van AFCWB.
- Acquisitie, promotie en marketing Agro Industrieel Complex

#### *Beoordeling*

Het planvoornemen sluit met name aan bij de eerste van de drie genoemde actielijnen. Er is sprake van een ontwikkeling gericht op een soepeler gebruik van agrarische gronden en daaraan gerelateerde bedrijfsactiviteiten.

#### *Conclusie*

Voor wat betreft de te realiseren commerciële ruimten sluit het planvoornemen aan bij de beleidsuitgangspunten van het Economische beleidsplan.

### 3.3.3 Welstandsbeleidsplan 'Aandacht waar het nodig is, en vrijheid waar het kan' (juni 2011, wijzigingen vastgesteld in september 2011)

#### *Toetsingskader*

Aanleiding voor het welstandsbeleidsplan is de Woningwet (ingevoerd op 1 januari 2003), die de gemeenten nadrukkelijker oproept om welstandsbeleid te voeren. Doel van de welstandsnota is een duidelijk toetsingskader te scheppen op basis waarvan de welstandscommissie bouwplannen kan beoordelen. Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van plannen.

Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat dus de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Er zijn drie hoofdgroepen:

- algemene criteria;
- gebiedscriteria;
- objectcriteria.

De algemene criteria en de objectcriteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, de gebiedscriteria zullen van gemeente tot gemeente verschillen, en zullen gekoppeld zijn aan specifieke gebieden binnen de gemeente.

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebeoordeling wordt aangegeven welke gebiedsgebonden kenmerken zodanig waardevol zijn dat ze dienen te worden gerespecteerd of beschermd. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het betreffende gebied, de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en het ambitieniveau, kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), een normaal (niveau 2), een laag (niveau 3) welstandsniveau worden vastgesteld of kan het gebied als welstandsvrij worden aangemerkt (niveau 4). Hoe hoger het niveau hoe strenger de beoordelingsaspecten.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat als Welstandsniveau 4 is aangeduid. Plannen in deze gebieden worden op geen enkel beoordelingsaspect preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

#### *Beoordeling*

In onderhavig geval wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing op het perceel, welke reeds voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Van excessen is dan ook geen sprake, zodat preventieve toetsing niet aan de orde is.

#### *Conclusie*

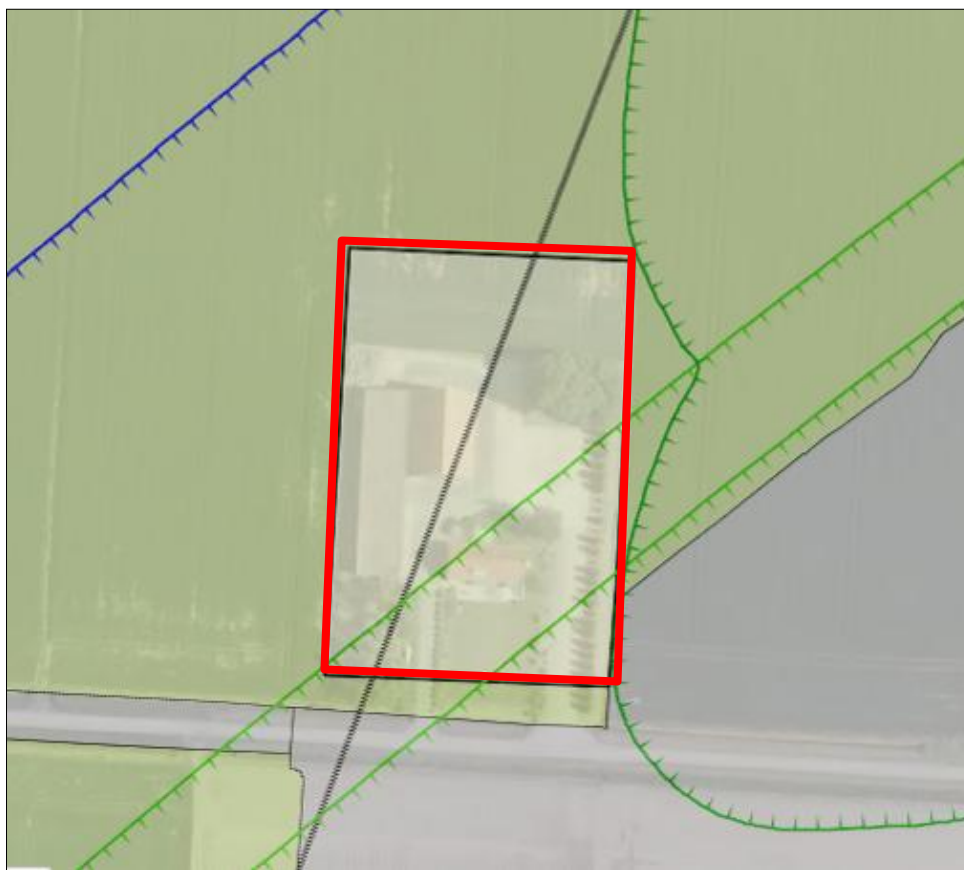
Het planvoornemen past binnen het gemeentelijke welstandsbeleid.

### 3.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg'

#### *Toetsingskader*

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg', zoals vastgesteld op 20 juni 2013. Het perceel is daarbinnen bestemd als 'Agrarisch', een bestemming waarbinnen de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf niet is toegestaan. Over (gedeeltes) van het perceel liggen daarnaast enkele gebiedsaanduidingen. Het betreffen een 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen', een 'vrijwaringszone - weg 50 meter' en een 'vrijwaringszone - weg 75 meter'. Binnen deze zoneringen gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten of uitbreiden van (beperkt) kwetsbare objecten en ten aanzien van ontwikkelingen en bouwactiviteiten die een toekomstige uitbreiding van de nabijgelegen Rijksweg A4 kunnen belemmeren.

Op basis van de bestemming 'Agrarisch' is de vestiging van het loonbedrijf op deze locatie niet mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 3.7.8 echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf - 2'. Op basis hiervan kan de agrarische bestemming onder voorwaarden worden omgezet naar een bedrijfsbestemming, waarbinnen het vestigen van een agrarisch-technisch hulpbedrijf (zoals een loonbedrijf) of agrarisch verwant bedrijf mogelijk wordt. De genoemde gebiedsaanduidingen blijven onverminderd gelden. Het planvoornemen voorziet evenwel niet in het oprichten of uitbreiden van (beperkt) kwetsbare objecten, noch in ontwikkelingen en bouwactiviteiten die een toekomstige uitbreiding van de nabijgelegen Rijksweg A4 kunnen belemmeren. De betreffende zoneringen vormen daarmee geen belemmering.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen' geprojecteerd op luchtfoto met plangebied aangeduid met rood kader*

Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone - buitendijks gebied';
- b. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. er wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik van het agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet haalbaar is;
- g. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- h. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare, met uitzondering van voormalige agrarische bedrijfslocaties die in de Groenblauwe mantel liggen. Hier geldt een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;

- j. ter plaatse van de agrarische bedrijven met de aanduiding 'glastuinbouw' is het bedrijfsmatig houden van dieren niet toegestaan;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- n. buitenopslag is niet toegestaan;
- o. de opslag van goederen in (teeltondersteunende) kassen is niet toegestaan;
- p. detailhandel is niet toegestaan;
- q. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- r. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur zoals aangeduid op de verbeelding;
- s. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- t. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- u. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- v. het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 8 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

#### *Beoordeling*

Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Een gedeelte van de voorwaarden is tevens als voorwaarde opgenomen in artikel 7.10 van de provinciale Verordening ruimte 2014 (zie paragraaf 3.2.2). De voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid zijn dan ook gebaseerd op het provinciale beleid (destijds de Verordening ruimte 2012):

- Ad a. de locatie is niet gelegen in het buitendijkse gebied, waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is;
- Ad b. er is sprake van een volwaardig agrarisch technisch hulpbedrijf, dat sinds het jaar 2000 in bedrijf is. De gemiddeld jaaromzet bedraagt circa 250.000 euro. Het betreft primair een eenmansbedrijf waarbij, afhankelijk van onder andere de werkzaamheden en het seizoen, tevens regelmatig een beroep wordt gedaan op tijdelijke arbeidskrachten. In totaal is ruimte voor 2 FTE aan werkgelegenheid;
- Ad c. nader advies is ingewonnen bij de AAB, die heeft een positief oordeel gegeven over de voorgenomen ontwikkeling. In bijlage 1 is het volledige AAB-advies opgenomen;
- Ad d. in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen burgerwoningen of andere (agrarische) bedrijven aanwezig. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen op circa 700 meter ten zuiden van de locatie. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt circa 220 meter ten oosten van het plangebied, voorbij de Rijksweg A4. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 is te zien dat voor een loonbedrijf met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> een grootste richtafstand geldt van 50 meter. Gelet hierop worden aangenomen dat er geen onevenredige aantasting van belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven zal plaatsvinden;



- Ad e. conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 betreft een bedrijf dat zich richt op dienstverlening van de landbouw (zoals een loonbedrijf) en dat een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> heeft, een bedrijf in milieucategorie 3.1 (SBI-2008 016). Het onderhavige bedrijf is wat betreft aard en invloed echter eerder vergelijkbaar met een loonbedrijf van milieucategorie 2. De bedrijfsgrootte in FTE bedraagt in de cumelasector (loonbedrijven) gemiddeld 10 FTE per bedrijf. In onderhavig geval is echter sprake van eenmansbedrijf, waarbij aan circa 2 FTE werkgelegenheid wordt geboden. Bij deze omvang sluit de aard van het bedrijf (gerelateerd aan omvang, verkeersbewegingen, capaciteit, en dergelijke) nauwer aan bij milieucategorie 2. Daarnaast kan een koppeling worden gelegd met de voorwaarde genoemd onder h. van deze wijzigingsbevoegdheid en met het gestelde in artikel 7.11 lid 1 van de provinciale Verordening ruimte 2014. Op basis daarvan is het vestigen van een agrarisch-technisch hulpbedrijf met een omvang van 6.000 m<sup>2</sup> mogelijk op deze locatie, los van het feit of het een bedrijf van milieucategorie 2 of 3.1 betreft;
- Ad f. de voormalige eigenaar van het agrarische bedrijf heeft geoordeeld dat voortzetting van daarvan op deze locatie niet haalbaar is gebleken. De oppervlakte van het agrarisch bouwperceel is te klein en de ontwikkelingsmogelijkheden zijn beperkt. Momenteel bevat het bedrijf in principe geen landbouwgronden meer. Het 'huisperceel' is slechts vier hectare groot en daarmee evenmin nog rendabel in de huidige markt. Ook gelet op ligging nabij de A4 is de locatie niet langer duurzaam inzetbaar voor agrarisch gebruik;
- Ad g. het voorheen aanwezige agrarische bedrijf is inmiddels beëindigd en de in het verleden bij het bedrijf behorende gronden zijn grotendeels verkocht. Ten aanzien van de resterende circa 3 hectare landbouwgrond bij het bedrijf is een nabij gelegen agrarisch bedrijf bereid om deze te exploiteren;
- Ad h. de locatie is niet gelegen in de Groenblauwe mantel, 6.000 m<sup>2</sup> groot en derhalve kleiner dan 1,5 hectare;
- Ad i. een agrarisch technisch hulpbedrijf (loonbedrijf) brengt geen bedrijfsactiviteiten met zich mee met een onevenredig grote verkeers- en/of publieksaantrekkende werking. De locatie ligt aan het eind van de doodlopende West-Groeneweg, waar alleen verkeer komt ten behoeve van het loonbedrijf. Er is sprake van een eenmanszaak, waarbij gemiddeld 2 tot 10 verkeersbewegingen met landbouwverkeer en/of motorrijtuigen met beperkte snelheid per etmaal plaatsvinden. Van een onevenredige toename aan verkeer is bovendien geen sprake, aangezien de verkeers- en/of publieksaantrekkende werking van het bedrijf gelijkwaardig is aan dat van het voormalige agrarische bedrijf;
- Ad j. ter plaatse is deze aanduiding niet aanwezig, waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is;
- Ad k. op het perceel is reeds voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Daarbij is slechts sprake van het parkeren van eigen voertuigen;
- Ad l. de vestiging van het loonbedrijf geschiedt binnen de bestaande bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf. Daarmee is hoofdzakelijk sprake van een functionele verandering, die niet leidt tot aantasting van eventueel aanwezige waarden. De activiteiten zullen bestaan uit opslag, onderhoud, reparatie en dergelijke. Als gevolg van de landschappelijke inpassing van het perceel vindt zelfs een verbetering plaats ten opzichte van de huidige situatie;
- Ad m. van overtollige bedrijfsbebouwing is geen sprake. De aanwezige bedrijfsbebouwing is benodigd voor de uitoefening van het loonbedrijf, waaronder inbegrepen stalling van de landbouwmachines en werktuigen, opslag van materialen en werkplaats;
- Ad n. opslag van machines en materialen vindt primair inpandig plaats. Hiervoor is genoeg bebouwing beschikbaar. Van permanente buitenopslag is geen sprake;

- Ad o. teeltondersteunende kassen zijn niet aanwezig, waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is;
- Ad p. van detailhandel is geen sprake, waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is;
- Ad q. de activiteiten van het loonbedrijf zullen volledig plaatsvinden binnen de reeds aanwezige bebouwing. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht, zodat van een toename aan bouwvolume geen sprake is;
- Ad r. ter plaatse is deze aanduiding niet aanwezig, waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is;
- Ad s. de overige bij het object behorende landbouwgronden hebben reeds de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze hoeft derhalve niet gewijzigd te worden;
- Ad t. het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel, waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is;
- Ad u. ten behoeve van het planvoornemen is een landschappelijk inrichtings- en beplantingsplan opgesteld, waarmee wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat plan wordt in het volgende hoofdstuk toegelicht;
- Ad v. in onderhavig geval is alleen artikel 8 (Bedrijf - 2) van belang. De van toepassing zijnde regels van dat artikel zijn integraal overgenomen in dit wijzigingsplan. De artikelen 5 en 6 zijn binnen het plangebied niet van toepassing.

#### *Conclusie*

Voldaan kan worden aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden voor wijziging.

## 4 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

### 4.1 Algemeen

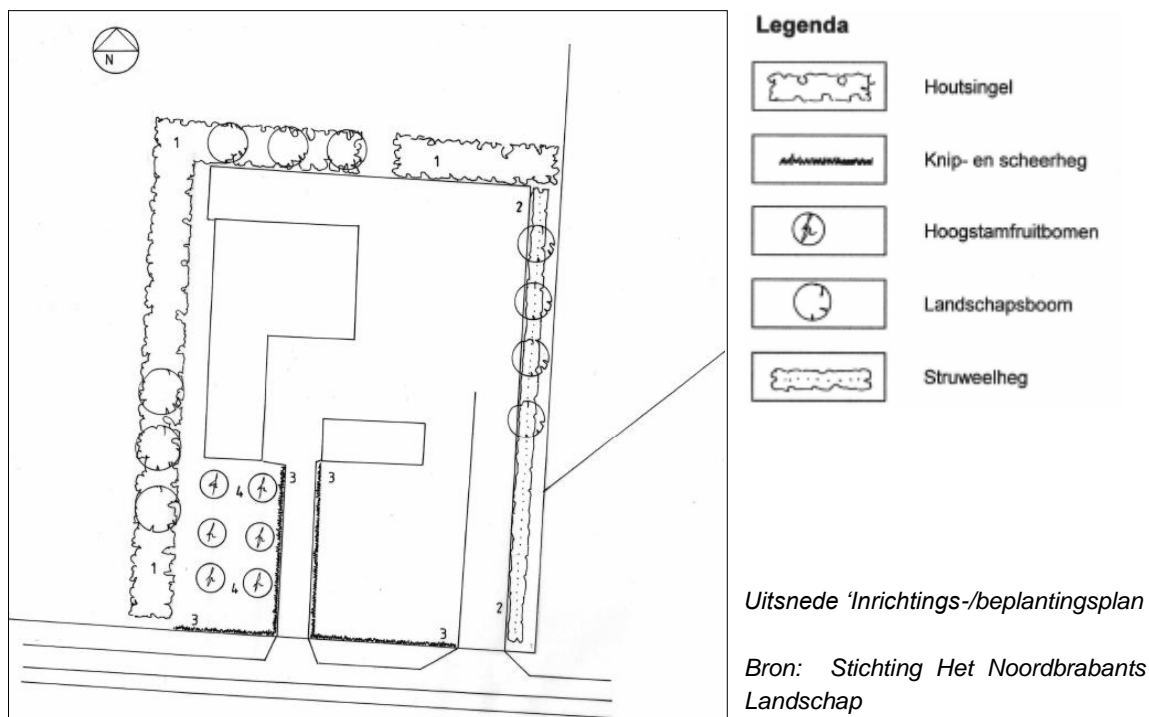
Het planvoornemen gaat uit van het vestigen van een loonbedrijf/agrarisch-technisch hulpbedrijf (aan de West-Groeneweg 1 in het buitengebied van de gemeente Steenberg. Daarbij worden de bedrijfsgebouwen van het aldaar voorheen aanwezige agrarische benut om de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf onder te brengen. De aanwezige bedrijfswoning zal door de eigenaar van het loonbedrijf bewoond gaan worden. Nieuwe bebouwing wordt niet opgericht. Wel wordt het perceel landschappelijk ingepast.

Deze landschappelijk inpassing is één van de voorwaarden die worden gesteld in de wijzigingsregels, zoals in het vorige hoofdstuk omschreven. In de volgende paragraaf wordt nader uiteen gezet op welke wijze zorg wordt gedragen voor de landschappelijke inpassing.

### 4.2 Landschappelijke inpassing

Door Stichting Het Noordbrabants Landschap is ten behoeve van de vereiste kwaliteitsimpuls voor het landschap een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld, waarop de toe te passen groenelementen zijn aangegeven:

- houtsingel aan de noord- en westzijde;
- knip- en scheerheg aan de voorzijde en aan weerszijde van de oprit;
- hoogstamfruitbomen op het zuidwestelijke voorerf;
- struweelheg aan de oostzijde;
- landschapsbomen in groepen van 3 of 4 bomen aan de noord-, oost- en westzijde, ingepast in de houtsingel en de struweelheg.



Het landschappelijk inrichtings- en beplantingsplan gaat vergezeld van een soortenlijst, waarop per 'vak' (element) de aantallen en typen van de toe te passen soorten beplanting zijn aangegeven. Als geheel is sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van de te leveren kwaliteitsimpuls. De aanwezige (bedrijf)sbebouwing zal in de toekomstige situatie niet langer open in het landelijke gebied liggen, maar zijn afgeschermd door groen. Dit levert een rustiger landschapsbeeld op.

De waarborging van de daadwerkelijk uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing zit impliciet verscholen in de wijzigingsregels (voorwaarde u. uit de wijzigingsbevoegdheid).

Het Inrichtings-/beplantingsplan d.d. 22 juli 2014 is inclusief de soortenlijst opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

#### **4.3 Verkeer en parkeren**

Ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie met het agrarische bedrijf en de toekomstige situatie met het loonbedrijf zal er voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking en het parkeren geen grote wijziging optreden. Het betreft beide arbeids- en bezoekersextensieve vormen van bedrijvigheid. Alleen voor de eigen voertuigen behorende bij het loonbedrijf en de privé personenwagen is parkeerruimte nodig. De personenwagen kan bij de bedrijfswoning worden geparkeerd en de bedrijfswagens staan grotendeels inpandig geparkeerd. Verder is op het erf meer dan voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen.

Aangezien de locatie op het einde van de doodlopende West-Groeneweg ligt, is het enige verkeer dat ter plaatse aanwezig moet zijn dat van het bedrijf zelf. Het aantal verkeersbewegingen verschilt niet met dat van de voorheen aanwezige situatie met het agrarische bedrijf (circa 2 tot 10 verkeersbewegingen met landbouwverkeer / motorrijtuigen met beperkte snelheid per etmaal). Daarbij werd evenmin verkeersoverlast ervaren. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende geen sprake zal zijn.

## 5 UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 Toetsing besluit m.e.r.

#### 5.1.1 Toetsingskader

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) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, 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 bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### 5.1.2 Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Door middel van dit bestemmingsplan worden in planologisch opzicht ter plaatse nieuwe stedelijke functies mogelijk gemaakt, bestaande uit een agrarisch technisch hulpbedrijf. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet gelegen is in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plangebied ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, een waterwingebied of een Bèlvéderegebied. Er is in onderhavig geval geen sprake van overige landschappelijke waardevolle gebieden. Tot slot omvat het plangebied geen rijksmonument.

In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

### 5.1.3 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## 5.2 Archeologie

### 5.2.1 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.

### 5.2.2 Beoordeling

De locatie is op de kaart 'Indicatieve Archeologische waarden' van de provincie Noord-Brabant niet aangeduid als een locatie met een bepaalde trefkans. Als gevolg van het planvoornemen worden de gronden in het plangebied bovendien niet noemenswaardig geroerd, aangezien geen nieuwe bebouwing wordt opgericht of oude bebouwing (met funderingen) gesloopt. Gelet hierop wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De uiteindelijke beslissing hierover ligt echter bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Steenberg.

### 5.2.3 Conclusie

Als gevolg van het planvoornemen komen geen archeologische waarden in het geding.

## 5.3 Cultuurhistorie

### 5.3.1 Toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing) moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De

wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.

### 5.3.2 Beoordeling

De bebouwing binnen het plangebied betreft geen rijks- of gemeentelijke monument en heeft ook anderszins geen cultuurhistorische waarde. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het plangebied is gelegen in het schootsveld van het voormalige Fort Hendrik, ten noordoosten van het plangebied. Met het planvoornemen wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en vinden evenmin andere ingrepen plaats die nadelige effecten hebben op de bestaande situatie van het schootsveld.

### 5.3.3 Conclusie

Aanwezige cultuurhistorische waarden komen niet in het geding.

## 5.4 Bodem

### 5.4.1 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 vervolmaatregelen getroffen moeten worden zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

#### 5.4.2 Beoordeling

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door het Zeeuws Laboratorium een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Projectnummer 14A0817, 10 november 2014). Op basis van de verkregen resultaten worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht. Er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. Indien grondafvoer plaatsvindt is een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit vereist. Het onderzoeksrapport kan in dat geval door het bevoegd gezag (Gemeente/Waterschap/Milieudienst) als niet afdoende worden beschouwd.

Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

#### 5.4.3 Conclusie

Aangezien het planvoornemen niet uitgaat van het afvoeren van grond, kan aan de hand van het uitgevoerde onderzoek worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

### 5.5 Waterhuishouding

#### 5.5.1 Toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer 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 locatie 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 wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van 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 3.6 lid 1, sub b Bro.

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015 (PWP). Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.



Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden.

Voor nieuwbouw geldt dat het 'schone' regenwater van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioelstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgelkoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m<sup>2</sup> 'Waterneutraal' bouwen;
2. Afgelkoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m<sup>2</sup> geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioelstelsel.

#### 5.5.2 Beoordeling

##### *Toetsing afvoer afvalwater*

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het rioel wordt afgevoerd naar de rioelwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioelwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen (alleen DWA van de woningen).

Het uitgangspunt bij het onderhavige plan is dat zowel de bestaande bedrijfsgebouwen als de bedrijfswoning worden gebruikt voor de vestiging van het loonbedrijf. Er is geen sprake van nieuwbouw. De wijze van afvoer van afvalwater en de hoeveelheid af te voeren afvalwater zullen daarom niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

##### *Toetsing afvoer hemelwater*

De waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren'. Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlakte water. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Voor de waterhuishoudkundige maatregelen is rekening gehouden met de ontwerp-uitgangspunten van het waterschap. Hieronder zijn de relevante ontwerpuitgangspunten samengevat:

1. Bij een regenbui met herhalingstijd van 10 jaar (44 mm in 24 uur) plus 10% ter compensatie van klimaatsveranderingen mag het waterpeil maximaal 0,5 m stijgen;
2. Bij een regenbui met herhalingstijd van 100 jaar (77 mm in 12 uur) mag het waterpeil stijgen tot 0,05 m-maaiveld;
3. De beoogde waterdiepte is bij voorkeur minimaal 1,0 m-mv (afhankelijk van lokale omstandigheden).

In het kader van onderhavig plan vinden geen wijzigingen plaats in de hoeveelheid verhard oppervlak. Zowel de bestaande bebouwing als de bestaande bestrating worden hergebruikt voor het loonbedrijf. Netto is daarmee sprake van een hydrologisch neutraal plan en wordt logischerwijs onder de door het waterschap gestelde grens van 2.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe verharding gebleven.

Gelijk aan de huidige situatie wordt het afstromende hemelwater afgevoerd naar de omliggende zaksloten, alwaar het water verder kan afstromen dan wel infiltreren in de bodem.

### 5.5.3 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## 5.6 Natuur en ecologie

### 5.6.1 Toetsingskader

#### *Gebiedsbescherming*

Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrictlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### *Soortenbescherming*

Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

### 5.6.2 Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied of de EHS. De activiteiten die zich binnen het plangebied gaan voltrekken zijn ook niet van die aard dat hierdoor een nadelig effect zal optreden op dergelijke gebieden in de bredere omgeving.

Ten aanzien van de soortenbescherming kan worden gesteld dat het planvoornemen niet met zich mee brengt dat aanwezige groenvoorzieningen worden verwijderd of dat bebouwing wordt gesloopt. Er is juist sprake van een toename aan groenvoorzieningen, gelet op de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie. Beschermde soorten zullen niet geschaad worden. Om die reden wordt het uitvoeren van een onderzoek flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Wel dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### 5.7.1 Toetsingskader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De 'regeling niet in betekende mate bijdragen' kan in sommige situaties worden toegepast. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Deze Ministeriële regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwrichtingen).

### 5.7.2 Beoordeling

Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. In onderhavig geval is weliswaar geen sprake van woningbouw (de bedrijfswoning is reeds bestaand), maar aangenomen mag worden dat het plan een veel kleiner percentage stofdeeltjes zal genereren dan een woonwijk van 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg. Luchtverontreiniging als gevolg van het loonbedrijf zal voornamelijk veroorzaakt worden door de benodigde verkeersbewegingen. Deze beperken zich tot circa 2 tot 10 verkeersbewegingen met landbouwverkeer en andere motorvoertuigen per etmaal en zijn gelijkwaardig aan die van een agrarisch bedrijf (zoals voorheen aanwezig op de locatie).

### 5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Het plan draagt NIBM bij aan de luchtverontreiniging

## **5.8 Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)**

### **5.8.1 Toetsingskader**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

### **5.8.2 Beoordeling**

Ingevolge de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' betreft een loonbedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> (zoals in onderhavig geval) een bedrijf in categorie 3.1. De aan te houden richtafstand qua milieuzonering voor dergelijke bedrijven is 50 meter. De meest nabije bebouwing ligt met meer dan 200 meter afstand ruim buiten deze zonering. (Bedrijfs)woningen in de omgeving zijn zelfs op nog grotere afstand gelegen.

Daarnaast mag worden gesteld dat het onderhavige loonbedrijf eerder vergelijkbaar is met een bedrijf van milieucategorie 2. De bedrijfsgrootte in FTE bedraagt in de cumelasector (loonbedrijven) gemiddeld 10 FTE per bedrijf. In onderhavig geval is echter sprake van eenmansbedrijf, waarbij aan circa 2 FTE werkgelegenheid wordt geboden. Bij deze omvang sluit de aard van het bedrijf (gerelateerd aan omvang, verkeersbewegingen, capaciteit, en dergelijke) nauwer aan bij milieucategorie 2. Hierdoor worden geen knelpunten verwacht ten aanzien van bedrijven en milieuzonering en de Wet milieubeheer.

### **5.8.3 Conclusie**

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

## **5.9 Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai)**

### **5.9.1 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).

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 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.

#### 5.9.2 Beoordeling

In onderhavig geval worden geen nieuwe geluidgevoelige functies ingepast en evenmin is sprake van een functiewijziging van een niet- geluidsgevoelige functie naar een geluidsgevoelige functie. De noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet nodig.

#### 5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï in onderhavig geval geen belemmering vormt.

### 5.10 Externe veiligheid

#### 5.10.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden

weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

#### Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

#### Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs van 22 december 2009) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (Nvgs van 2006). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

Met de Nvgs is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de Rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

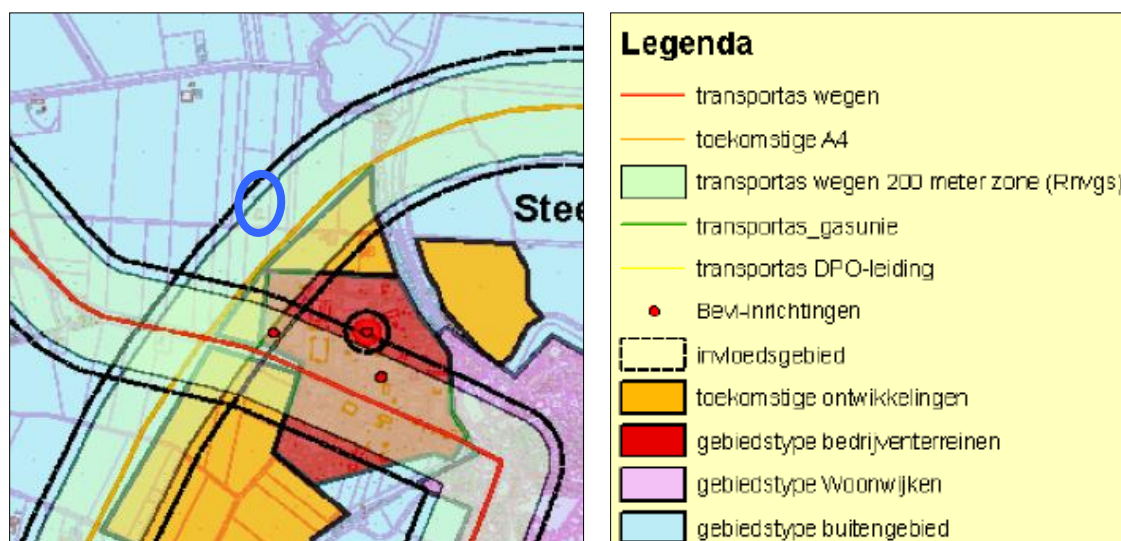
#### Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

### 5.10.2 Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is in eerste instantie de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant. Op de risicokaart is te zien dat in de directe en bredere omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Los van de provinciale risicokaart dient ook te worden gekeken naar de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid en de bijbehorende kaarten met transportassen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op de kaart van de kern Steenberghe is te zien dat de 200 meterzone van de Rijksweg A4 over het plangebied is gelegen.



*Uitsnede kaart behorende bij gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid, met het plangebied blauw omcirkeld*

Gelet op de ligging van het plangebied binnen de veiligheidszone van de Rijksweg A4 in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen, bestaan beperkingen aan het oprichten of uitbreiden van (beperkt) kwetsbare objecten. Aangezien in onderhavig geval echter geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht en geen wijzigingen optreden in het groepsrisico (GR), is een onderzoek naar externe veiligheid niet nodig.

### 5.10.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het planvoornemen.

## 5.11 Kabels en leidingen

Binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Kabels en leidingen leveren derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## 5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 5.12.1 Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. De ladder van duurzame verstedelijking is eveneens vastgelegd in het beleid van de Provincie Zeeland. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

### 5.12.2 Beoordeling

In onderhavig geval is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe locatie, maar het hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Het plan kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd.

Onderhavig plan voorziet in het door middel van een wijzigingsbevoegdheid omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming, teneinde de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf mogelijk te maken. Gesteld kan worden dat bij het opnemen van de betreffende wijzigingsbevoegdheid in het moederplan, de behoefte aan een dergelijke transitie reeds is afgewogen. Daarnaast komt de ontwikkeling voort uit een concrete behoefte van de eigenaar van het loonbedrijf. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat een (verdere)toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

### 5.12.3 Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing in onderhavige situatie.



## **6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **6.1 Planstukken**

Het wijzigingsplan 'West-Groeneweg 1 De Heen' is het resultaat van het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals die opgenomen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen', zoals vastgesteld op 20 juni 2013 (het moederplan). Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Het onderhavige wijzigingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat inhoudelijk wordt aangesloten bij het moederplan, zijnde het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

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 zijn gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de uitbestedingsregels digitale plannen gemeente Steenbergen.

De bestemmingsplanregels 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 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.

### **6.2 Toelichting op de bestemmingsplanregels**

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, waarmee de op de verbeelding opgenomen bestemmingen worden geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende gronden aan te geven.

### 6.2.1 Inleidende regels

#### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn begrippen opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor een omschrijving van de meeste begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen'.

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken gemeten moeten worden. Voor een omschrijving van de wijze van meten wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen'.

### 6.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid;
- Bijzondere bepalingen.

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. In principe zijn de maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen in de regels middels een standaardmaat, uitzonderingen zijn op de verbeelding weergegeven.

Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### *Bedrijf - 2 (artikel 3)*

Voor de regels van deze bestemming wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen'.

### 6.2.3 Algemene regels

Voor de algemene regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen'.

### 6.2.4 Overgangs- en slotregels

#### *Overgangsrecht (artikel 4)*

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 (artikel 5)*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan 'West-Groeneweg 1 De Heen'.



## **7 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN**

### **7.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

Dit betekent dat het college het wijzigingsplan zes weken ter inzage dient te leggen, zodat belanghebbenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen. Hierna nemen burgemeester en wethouders een besluit over vaststelling van het wijzigingsplan en nemen daarbij ook een standpunt in met betrekking tot de ingediende zienswijzen. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit burgemeester en wethouders kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **7.2 Vooroverleg**

Op grond van de Bro (artikel 3.1.1 lid 1 in combinatie met artikel 1.1.1 lid 3) dienen wijzigingsplannen ter vooroverleg aan de vooroverlegpartners te worden aangeboden.

**P.M.**

### **7.3 Inspraakreacties**

**P.M.**

### **7.4 Zienswijzen procedure**

**P.M.**



## **8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 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.

### **8.2 Toepassing Grondexploitatiewet**

#### *Toetsingskader*

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 of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

#### *Beoordeling*

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Op basis van art. 6.2.1a onder b en c zijn er geen verhaalbare kosten dan de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Er is geen sprake van bouw of verbouwing. Derhalve is geen exploitatieplan nodig. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en andere bijkomende kosten. Daarnaast wordt een overeenkomst met betrekking tot planschade afgesloten, alsmede een realisatieovereenkomst teneinde de landschappelijke kwaliteitsverbetering veilig te stellen. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

*Conclusie*

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst, een planschadeovereenkomst en een realisatieovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

**8.3 Economische uitvoerbaarheid**

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Steenbergen sluit met de initiatiefnemer overeenkomsten af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten en de uitvoering wordt vastgelegd. Hierdoor zijn te maken kosten verzekerd en is er geen exploitatieplan noodzakelijk.



## **Bijlagen**

Bijlage 1 - AAB-advies

Bijlage 2 - Inrichtings-/beplantingsplan (inclusief soortenlijst)

Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek

