

## **Bijlage 7.5**

### **Steenbergseweg 66, Lepelstraat**



**Ruimtelijke onderbouwing**

**Steenbergseweg 66 te Lepelstraat**

**Gemeente Bergen op Zoom**

**Ruimtelijke onderbouwing Steenbergseweg 66 te Lepelstraat**

**Inhoudsopgave**

1. Inleiding ..... - 4 -

    1.1 Aanleiding ..... - 4 -

    1.2 Ligging plangebied..... - 4 -

    1.3 Planologische regeling..... - 4 -

    1.4 Doel ..... - 5 -

    1.5 Leeswijzer..... - 5 -

2. Huidige situatie en initiatief ..... - 6 -

    2.1 Huidige situatie ..... - 6 -

    2.2 Voorgenomen initiatief ..... - 7 -

    2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap..... - 7 -

2. Beleidskader..... - 8 -

    3.1 Europees beleid ..... - 8 -

    3.2 Rijksbeleid ruimtelijke ordening ..... - 8 -

    3.3 Provinciaal beleid..... - 9 -

    3.4 Gemeentelijk beleid ..... - 10 -

4. Omgevingsaspecten..... - 12 -

    4.1 Milieuzonering..... - 12 -

    4.2 Geluid: wegverkeerslawaai ..... - 12 -

    4.3 Waterparagraaf ..... - 13 -

    4.4 Bodem..... - 14 -

    4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden..... - 14 -

    4.6 Ecologische waarden..... - 15 -

    4.7 Luchtkwaliteit ..... - 16 -

    4.8 Kabels en leidingen..... - 16 -

    4.9 Noodzaak milieueffectrapportage ..... - 17 -

5. Afweging en conclusie ..... - 18 -

6. Verdere procedure ..... - 19 -

**Ruimtelijke onderbouwing Steenbergseweg 66 te Lepelstraat**

# 1. Inleiding

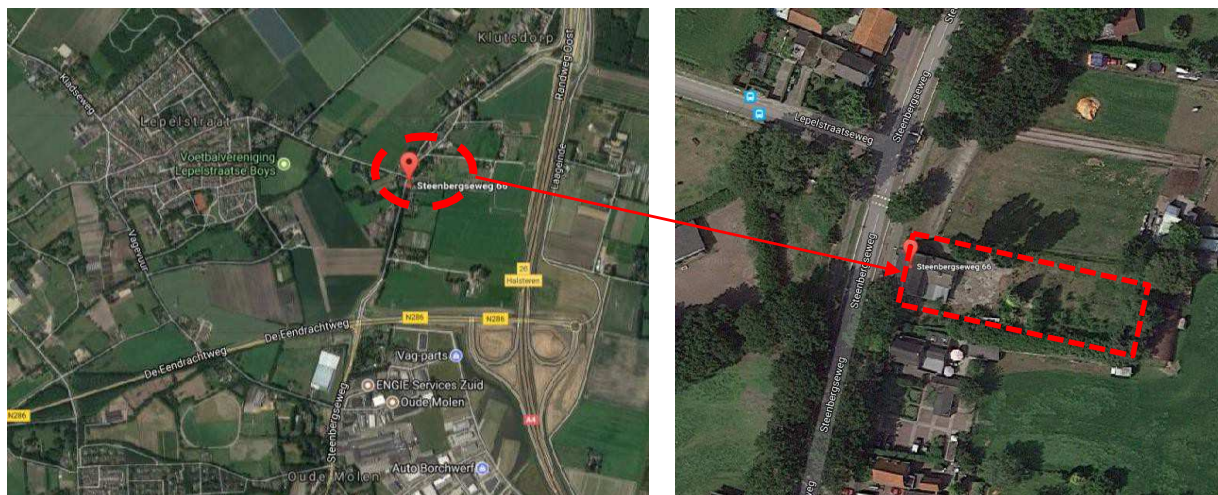
## 1.1 Aanleiding

Op de locatie Steenbergseweg 66 te Lepelstraat horecagelegenheid 'De Handwijzer' gevestigd met bijbehorende tuin en parkeerterrein. Vanwege het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse is de eigenaar voornemens om op de locatie één woonbestemming te realiseren.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' en heeft het perceel de bestemming 'Horeca' (artikel 11) met een aanduiding 'café' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tevens is het mogelijk om binnen deze bestemming een bedrijfswoning te realiseren. De beoogde wijziging van horecabestemming naar een woonbestemming past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is de beoogde activiteit niet mogelijk tenzij het vigerende bestemmingsplan wordt herzien. Dit rapport voorziet in een onderbouwing dat de beoogde herziening hieraan voldoet.

## 1.2 Ligging plangebied

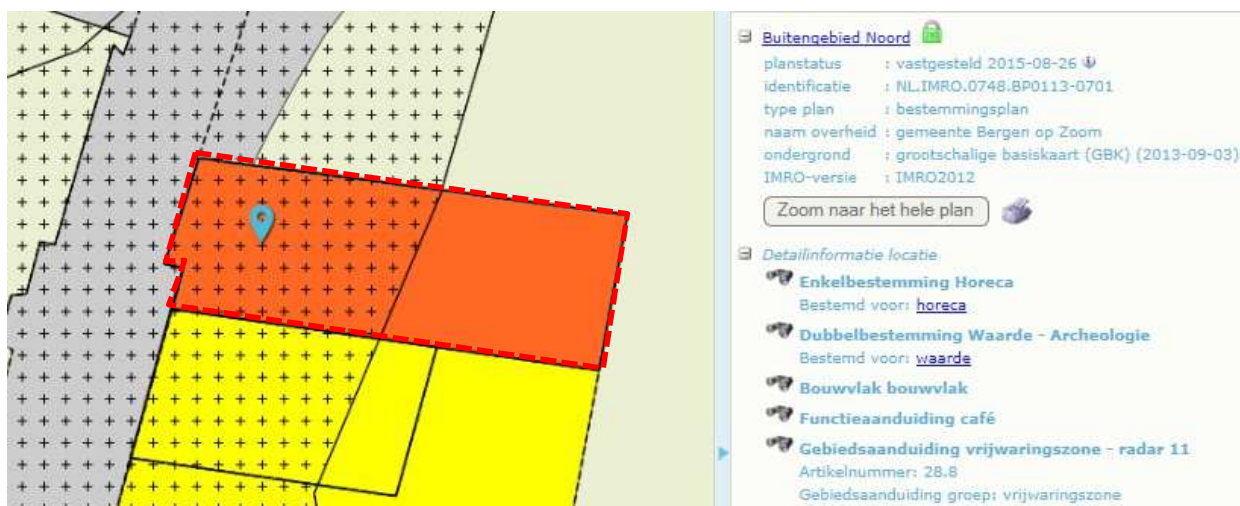
Het projectgebied (kadastraal perceel Sectie K58 te Halsteren) ligt tussen de kern Lepelstraat en de Rijksweg A4 ten noorden van Bergen op Zoom. De Steenbergseweg staat in verbinding met De Eendrachtweg en Lepelstraatsweg die de locatie verbinden met Lepelstraat, Bergen op Zoom en de op- en afrit 26 (Bergen op Zoom Noord) van de Rijksweg A4. Ten zuiden en noordwesten van het perceel is woonbebouwing gelegen. Ten westen en noordoosten van het perceel liggen agrarische gronden.



Figuur 1.1: ligging projectgebied (bron: [www.globespotter.nl](http://www.globespotter.nl))

## 1.3 Planologische regeling

Het perceel Steenbergseweg 66 is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Noord. De locatie ter plaatse van het perceel heeft de bestemming 'Horeca'. Op het perceel rust bovendien de aanduidingen 'café' en 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemming is een bedrijfswoning mogelijk. De beoogde woonbestemming is niet toegestaan op deze locatie.



Figuur 1.2: Uitsnede van bestemmingsplan “Buitengebied Noord”

## 1.4 Doel

Doel van dit document is het leveren van een ruimtelijk en planologisch kader voor de verwijdering van de bestemming 'Horeca' ter plaatse van de voormalige horecagelegenheid Steenbergseweg 66 te Lepelstraat en het wijzigen van de bestemming naar een burgerwoning.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal dieper worden ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 het Europese, landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling worden behandeld. Hoofdstuk 4 behandelt daarna de omgevingsaspecten die zijn gemoeid met de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 worden de afwegingen en conclusies gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan aangetoond.

## 2. Huidige situatie en initiatief

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is op de locatie Steenbergseweg 66 een horecagelegenheid (café) met bedrijfswoning aanwezig. De activiteiten ter plaatse zijn beëindigd en de opstallen staan al geruime tijd leeg. Op en rondom het perceel zijn bomen en bosschages aanwezig. Achter de bebouwing is een parkeerterrein.



Figuur 2.1: Uitsnede plangebied (bron: [www.globespotter.nl](http://www.globespotter.nl))



Figuur 2.2: Zicht op de voorgevel langs Steenbergseweg 66 (bron [www.globespotter.nl](http://www.globespotter.nl))





Figuur 2.3: Zicht vanaf de noordkant van het Steenbergseweg 66 (bron [www.globespotter.nl](http://www.globespotter.nl))

## 2.2 Voorgenomen initiatief

Het planvoornemen is om de bestemming van het plangebied te wijzigen naar een woonbestemming waarbij maximaal één woning juridisch mogelijk wordt gemaakt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient een investering in het landschap gedaan te worden (paragraaf 2.3).



**Planwijzigingen:** op dit perceel wordt de horecabestemming gewijzigd naar wonen waarbij maximaal één woning wordt toegestaan binnen bouwvlak (rood kader).

Figuur 2.4 planvoornemen initiatief

## 2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied is de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant' van toepassing. Hierin zijn afspraken opgenomen over de minimale basisinspanningen voor de investering in het landschap. In deze regeling zijn drie categorieën opgenomen.

In categorie 1 is een limitatieve lijst opgenomen. Als een initiatief op deze lijst voorkomt, dan is geen (extra) kwaliteitsinspanning vereist. Komt het initiatief daar niet op voor, dan is een landschappelijke inpassing vereist.

Het initiatief valt niet onder categorie 1. Ook categorie 2 is, ook al betreft dit een niet limitatieve lijst, is niet van toepassing. Dat betekent dat categorie 3 moet worden toegepast.

Ten behoeve van deze categorie is een meerwaardeberekening verplicht. Deze is aangeleverd en geeft aan dat er een landschappelijke inrichting vereist is van 20 % tot een bedrag van € 11.665,--. 20 % daarvan bedraagt € 2333,--. Berekend is dat uitvoering van het voorgestelde landschapsplan € 4993,-- kost. Uitvoering van het landschapsplan zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd en via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden afgedwongen.

## 2. Beleidskader

### 3.1 Europees beleid

#### Europese Kaderrichtlijn Water:

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000/60/EG) is in het jaar 2000 in werking getreden. Het uiteindelijke doel van deze richtlijn is gelegen in de volledige eliminatie van prioritair gevaarlijke stoffen en in het bijdragen aan het bereiken van concentraties in het mariene milieu in de nabijheid van de achtergrondwaarden van natuurlijke in het milieu aanwezige stoffen.

In Nederland vertaalt de Rijksoverheid de Kaderrichtlijn Water (KRW) in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. De Minister van Infrastructuur en Milieu is eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de KRW. Zij is dit mede namens de andere rijkspartijen en in nauw overleg met provincies, waterschappen en gemeenten. In het Bestuursakkoord Water is de samenwerking in het waterbeheer en -beleid tussen deze partijen vastgelegd. Het waterbeleid is verder uitgewerkt in paragraaf 0.

#### Vogel- en Habitatrichtlijn:

De Vogelrichtlijn (1979, 79/409/EEG) is een richtlijn van de Europese Unie en heeft betrekking op de instandhouding en de regulering van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten in Europa. Op basis van de Vogelrichtlijn is de bescherming van soorten in Nederland opgenomen in de Flora- en faunawet. De aanwijzing van beschermde gebieden voor specifieke soorten van Bijlage I en voor trekvogels is verwerkt in de Natuurbeschermingswet.

De Habitatrichtlijn (1992, 92/43/EEG) is een richtlijn van de Europese Unie en heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit door het in standhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna in Europa. De bescherming van soorten uit bijlage IV en V is in Nederland opgenomen in de Flora- en faunawet. De aanwijzing van beschermde gebieden voor soorten uit bijlage II is verwerkt in de Natuurbeschermingswet.

In de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden verboden geformuleerd om bijvoorbeeld bepaalde soorten dieren en plantensoorten te doden of te verstoren, en er worden leefgebieden voor beschermde soorten aangewezen als speciale beschermingszone. Deze beschermingszones zijn als Natura-2000 gebieden aangewezen. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

### 3.2 Rijksbeleid ruimtelijke ordening

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte:

De Rijksoverheid beschrijft de ontwikkelingen die zij verwacht op het gebied van ruimtelijke ordening in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Hierin staat hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. Ook geeft de overheid aan hoe zij die ontwikkelingen wil sturen of uitvoeren. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: Structuurvisie (voorheen PKB) Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda voor een Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De SVIR is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Met ingang van de SVIR die in maart 2012 is vastgesteld, gooit het Rijk 'het roer om'. Het Rijk beschrijft in de SVIR haar nationale belangen. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening:

Op de uitvoering van de genoemde belangen is het Rijk aanspreekbaar en zet het Rijk meerdere instrumenten in: kaders, bestuurlijke afspraken, financiële instrumenten en kennisontwikkeling en -deling. Het borgen van nationale belangen in kaders (het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) doet het Rijk met terughoudendheid.

In het Barro zijn de in de SVIR genoemde 13 nationale ruimtelijke belangen uitgewerkt. Hieronder vallen onder andere de nationale belangen ten aanzien van rijksvaarwegen, hoofdwegen, spoorwegen, het kustfundament en de ecologische hoofdstructuur. Aangezien het onderhavige plan niet raakt aan één van de in de Barro opgenomen belangen, wordt hierop niet verder ingegaan.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### Structuurvisie en Verordening ruimte 2014:

In de Provinciale Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (Partiele herziening 2017) heeft de provincie het ruimtelijke beleid vastgelegd. Net zoals op het niveau van de Rijksoverheid, legt de provincie zijn ruimtelijke belangen vast in deze Structuurvisie. De provincie omschrijft de grondslag voor haar belangen als volgt: *‘De provincie Noord-Brabant is een dynamische provincie. Deze dynamiek gaat gepaard met forse veranderingen in de Brabantse ruimte, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant’.* Noord-Brabant benoemt een aantal trends en ontwikkelingen waaronder het veranderend landelijk gebied. Hier benoemt de provincie twee ontwikkelingsrichtingen (artikel 7.1):

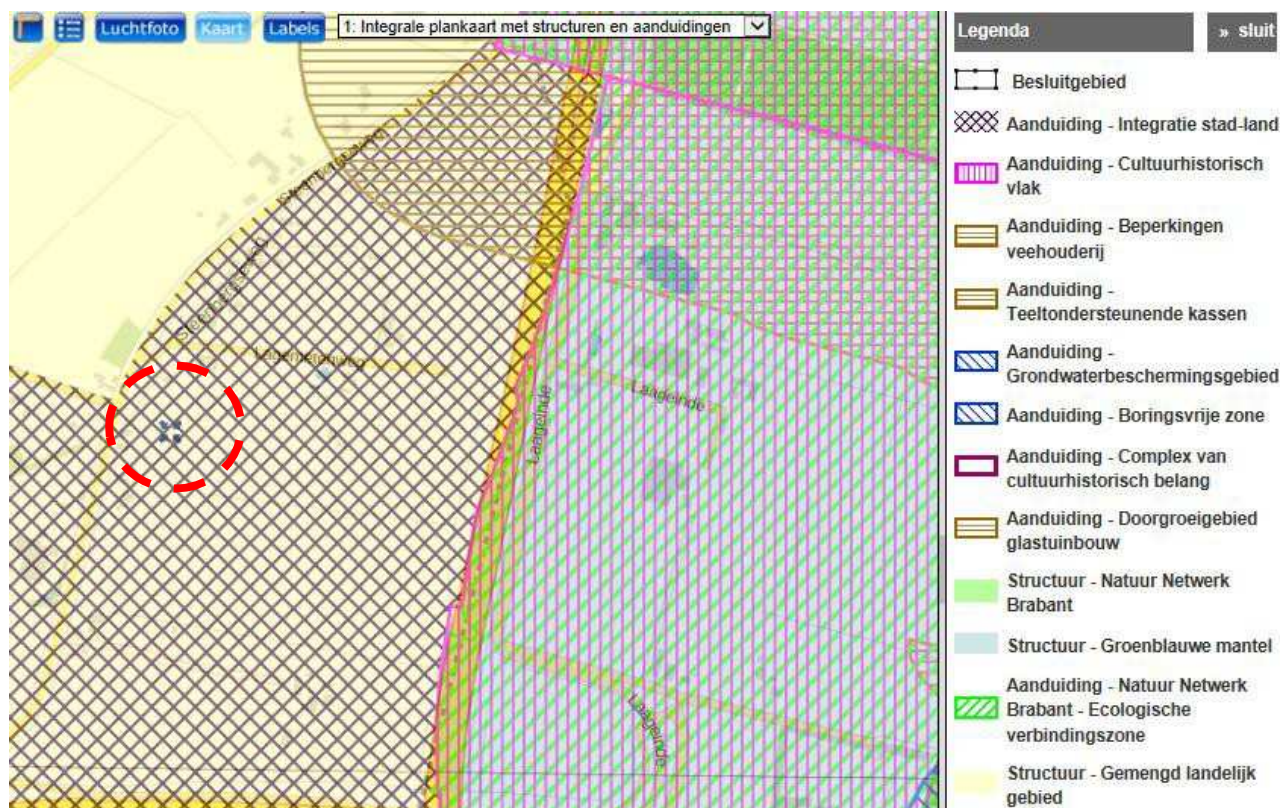
1. *‘De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer.*
2. *Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, veehouderij, akkerbouw, vollegroondstuinbouw en boomteelt. Voor de toekomst van deze vormen van landbouw is het van groot belang verdere verduurzaming en toegevoegde waarde-ontwikkeling van de sector door te voeren en waar mogelijk te versnellen. Hierbij wordt tevens de relatie gelegd met de hele agrofoodketen om zo de verbinding producent-consument te zekeren en de gehele keten te verduurzamen.’*

In de Verordening ruimte is een zonerings opgenomen van het grondgebied van de provincie Noord-Brabant. Het gebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied en is op de themakaart agrarisch voorzien van de aanduiding Gemengd landelijk gebied. Daarnaast heeft het de aanduiding zoekgebied verstedelijking, stedelijk concentratiegebied. Het betreft hier een herbestemming van een solitair bedrijfspand, zodat geen sprake is van een samenhangende stedelijke ontwikkeling. De aanduiding zoekgebied is in dit geval dan ook niet van betekenis.

In artikel 7.7. lid 5 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat geen splitsing kan plaatsvinden in meerdere woonfuncties, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van een afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Vast staat dat het geldende bestemmingsplan een bedrijfswoning toestaat. In het bestemmingsplan zal een woonbestemming worden opgenomen voor het gehele perceel met daarbij opgenomen dat per bouwvlak slechts één woning is toegestaan. Er is geen sprake van overtollige bebouwing. Ook is er geen sprake van een afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning aangezien deze samen met de bedrijfsbestemming in zijn totaliteit aanleiding is voor een herziening tot de bestemming Wonen.

Om te voldoen aan de eis van de zorg voor kwaliteitsverbetering zoals deze eveneens in de Verordening ruimte is vastgelegd wordt voorzien in een kwaliteitsinspanning, zoals hiervoor reeds in par.2.3 is aangegeven.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Provinciale Verordening Ruimte 2014 (herziening 2017) (bron: Provincie Noord-Brabant)



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Provinciale Verordening Ruimte 2014 (herziening 2017)themakaart stedelijke ontwikkeling (bron: Provincie Noord-Brabant)

De omgeving van het plangebied behoort volgens de structuurvisie en verordening ruimte tot:

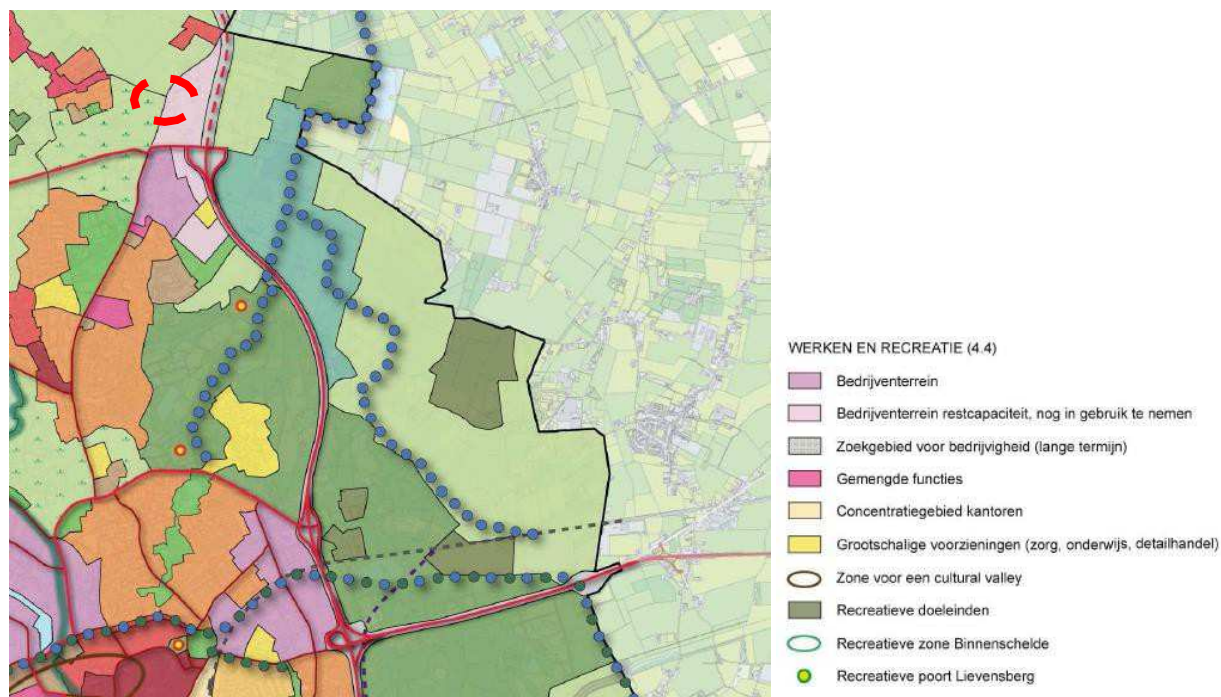
- Aanduiding integratie stad - land;
- Aanduiding Structuur gemengd landelijk gebied;
- Aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied.

De ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging van horecagelegenheid naar wonen. In de fysieke ruimte worden geen bouwwerken opgericht en vinden geen ontwikkelingen plaats die de aanduidingen belemmeren. De gewenste veranderingen passen binnen de regels van de Verordening ruimte 2014, herziening 2017.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Bergen op Zoom 2030:

De Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 is vastgesteld op 7 oktober 2011. Deze nieuwe visie is een ruimtelijke vertaling van de toekomst van de gemeente Bergen op Zoom. De basis voor deze structuurvisie was de Toekomstvisie 2025, waarin een nadruk lag op een evenwicht tussen wonen, werken en recreëren. Met de nieuwe structuurvisie wil het gemeentebestuur ook een invulling geven aan de wens om kansen te pakken.



Figuur 3.2 Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 (bron: Gemeente Bergen op Zoom)

De locatie is in de structuurvisie aangeduid als "Bedrijventerrein restcapaciteit, nog in gebruik te nemen". Voor zover nog beschikbaar kan er nog grond uitgegeven worden op de bestaande terreinen. De huidige terreinen worden zo optimaal mogelijk uitgegeven. Hierdoor kan de ontwikkeling van nieuw terrein zo lang mogelijk worden uitgesteld. Aanvullend wordt tot 2020 voorzien in de verdere ontwikkeling en uitbreiding van bedrijventerreincapaciteit met de locaties 'De Schans 6e fase' en de 'Ster van Lepelstraat'. Op deze terreinen is geen zware bedrijvigheid voorzien. Van belang op deze locaties is een hoogwaardige en representatieve uitstraling van bedrijvigheid richting de A4.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot functiewijziging van bestaande bebouwing. Het planvoornemen leidt niet tot belemmering van de beleidsdoeleinden en past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1 Milieuzonering

#### Kader

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter;
- categorie 6 grootste afstand 1.500 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning (gevoelig object). De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

#### Toets

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich, naast wonen, diverse functies. Het gaat hierbij om bedrijven en agrarisch gebied. Er zijn geen relevante bedrijven in de nabije omgeving die voor het planvoornemen hinder kunnen veroorzaken (en visa versa). Het planvoornemen om de horecagelegenheid om te zetten in één burgerwoning heeft daardoor geen effect op het planvoornemen.

#### Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan niet leidt tot een onverantwoorde milieuzonering. Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het aspect milieuhinder vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 4.2 Geluid: wegverkeerslawaai

#### Kader

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg moet de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere woningen) aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

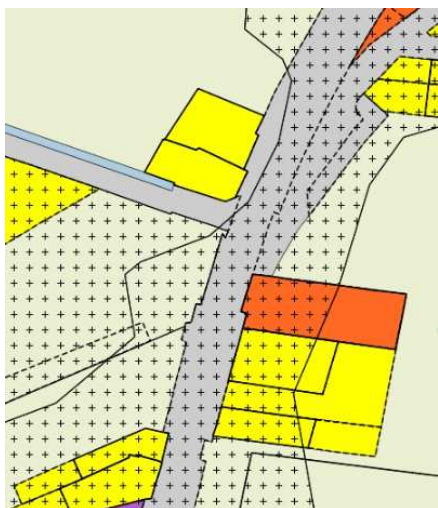
- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

### Toets

De Wet geluidhinder is van toepassing op gebieden waar geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een of meerdere geluidsbronnen zich bevinden. De toetsing vindt plaats in geval van veranderingen bij een geluidsbron of bij geluidsgevoelige bestemmingen.

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat de voormalige horecagelegenheid ter plaatse wordt gewijzigd in één burgerwoonbestemming. Er worden dus geen bebouwing toegevoegd. Ook wordt de positionering van de bestaande bebouwing niet veranderd. Op figuur 4.1 is zichtbaar dat op de direct aangelegen percelen ook woonbestemmingen zijn toegestaan. Deze woonbestemmingen voldoen aan randvoorwaarden zoals deze zijn gesteld in de Wet Geluidhinder. Ten opzichte van huidige bebouwing van omliggende percelen staat de bebouwing van planperceel niet dichterbij geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op een kwetsbaar object (wonen). Hierdoor zal geluidsoverlast op de gevel niet boven de gestelde waarden van de Wet geluidhinder komen.



Figuur 4.1 Uitsnede bestemmingsplan met omliggende woningen (kwetsbare objecten) (bron: Gemeente Bergen op Zoom)

### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## **4.3 Waterparagraaf**

### Kader

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'. Het waterkwaliteitsbeheer en waterkwantiteitsbeheer in de onderzoekslocatie is in handen van het Waterschap Brabantse Delta.

In het tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie een aantal doelstellingen geformuleerd, gericht op een impuls van verandering van de waterhuishouding, zoals herstel van veerkracht van watersystemen, verminderen van verdroging van natuurgebieden, vermindering van droogteschade voor de landbouw, weer laten meanderen van beken, ruimte geven aan water, zijn enkele kenschetsen van de verandering. De ruimtelijke ordening is een belangrijke factor in het bereiken van waterdoelstellingen. Door een ruimtelijke planning die wordt afgestemd op het watersysteem, kunnen waterdoelstellingen ondersteund en versterkt worden.



#### Toets

Het plan omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat de voormalige horecabestemming ter plaatse wordt geschrapt en één burgerwoonbestemming krijgt. Er komt geen verhard gebied bij. Voor overige heeft het planvoornemen geen noemenswaardige effecten op de hydrologische situatie en voorziet het wijzigingsplan voornamelijk in een planologisch-juridische wijziging.

#### Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook in een bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. In het voorafgaande is al aangegeven dat de beoogde ontwikkeling planherziening geen verandering op watergebied inhoudt. Het overleg met de waterbeheerder(s) is onderdeel van deze watertoets. De watertoets wordt uitgevoerd tijdens het vooroverleg met het waterschap Brabantse Delta.

### **4.4 Bodem**

#### Kader

Volgens artikel 3.1.6., van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

#### Toets

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat de horecabestemming ter plaatse wordt geschrapt en een burgerwoonbestemming krijgt. De geplande verandering heeft geen effecten op de bodemkwaliteit ter plaatse. De functiewijziging betreft geen fysiek-ruimtelijke consequentie. Bodemonderzoek is derhalve niet vereist.

#### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### **4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

#### Kader

Het Europese Verdrag van Valletta (16 april 1992), ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

#### Toets

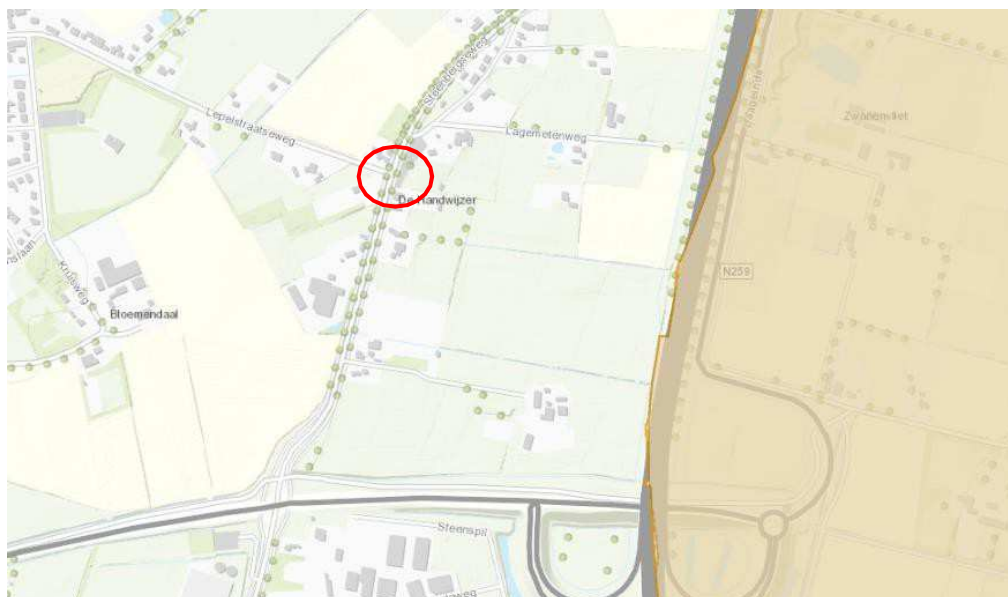
##### *Archeologie*

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat de voormalig bedrijfsbestemming ter plaatse wordt gewijzigd en dat de voormalige bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgt. De geplande verandering heeft geen noemenswaardige effecten op eventuele archeologische waarden. Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek is derhalve niet vereist.

### *Cultuurhistorie*

De locatie Steenbergseweg 66 is gelegen tussen Lepelstraat en de rijksweg A4. De voorgenomen planwijziging heeft geen betrekking op cultuurhistorisch waardevolle of anderszins karakteristieke terreinen. De bestaande bebouwing is niet aangemerkt als karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol.

De Cultuurhistorische waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen. De CHW is opgenomen in de Verordening ruimte 2014 en als zodanig verankerd in het provinciaal ruimtelijk beleid. De CHW is in april 2016 op kleine onderdelen herzien, waarbij de 'cultuurhistorische vlakken' en 'Complexen van cultuurhistorisch belang' één op één zijn afgestemd op de meest recente versie van de Verordening ruimte.



Figuur 4.1 - Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart; met ligging plangebied (rode cirkel).

Blijkens de kaart is het plangebied niet gelegen in een gebied met provinciale cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014, herziening 2016. Ook zijn er geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig. De planwijziging heeft geen effect op deze waarden.

### Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## **4.6 Ecologische waarden**

### Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb kent twee dimensies: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor wat betreft gebiedsbescherming verandert er niet veel. De bescherming van Natura 2000-gebieden wordt overgenomen, maar behelst niet meer dan wat strikt noodzakelijk is volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn. Er zijn ook geen mogelijkheden voor provincies om zwaardere eisen te stellen. Buiten de Natura 2000-gebieden kan een provincie wel verdergaande bescherming bewerkstellingen door daarover in verordeningen regels te stellen.

Bij de soortenbescherming blijven de verboden behouden. De lijst met beschermde soorten wijzigt echter. De indeling in beschermingsniveaus verdwijnt. Er komen drie regimes voor beschermde soorten: de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen en 'andere soorten'. Dit betekent dat bij nieuwe projecten deels met

andere soorten rekening gehouden moet worden dan voorheen. Een aantal nu nog beschermde soorten, vooral vaatplanten en zeevissen, wordt – afgezien van de algemene zorgplicht – straks niet meer beschermd.

Met de nieuwe wet wordt bij het aanvragen van een omgevingsvergunning bij de gemeente meteen getoetst wat de gevolgen voor de natuur zijn. Het is echter nog steeds mogelijk om de natuurvergunning/ontheffing rechtstreeks bij het bevoegd gezag, de provincie waar de activiteit plaatsvindt, aan te vragen. Voor activiteiten van nationaal belang geldt het Rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) nog steeds als bevoegd gezag. Voor activiteiten waar een omgevingsvergunning nodig blijft, moet die binnen 13 (+7) weken worden gegeven.

In de praktijk blijven bij plannen en projecten ecologische onderzoeken, toetsingen aan de wet en de vergunning- of ontheffingsplicht nodig.

#### Toets

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- a) zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- b) zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- c) hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat de horecabestemming ter plaatse wordt geschrapt en een burgerwoonbestemming krijgt. De functiewijziging betreft geen fysiek-ruimtelijke consequentie. Hiervoor is geen natuurtoets vereist.

#### Conclusie

Op basis van bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect natuur en landschap en dat nader onderzoek op dit moment niet nodig wordt geacht. Wel dient voorafgaand aan eventuele verbouwing van het bouwwerk aangetoond te worden dat er geen ecologische waarden worden aangetast.

### **4.7 Luchtkwaliteit**

#### Kader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

#### Toets

Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing of de oprichting van nieuwe woningen. De planwijziging heeft dan ook geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Er is geen extra verkeersgeneratie. Daarom heeft de planwijziging niet in betekende mate invloed op de luchtkwaliteit. Gezien de aard en omvang valt het planvoornemen onder het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen'. Onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet vereist.

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### **4.8 Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen.

De planlocatie ligt in een vrijwaringszone van een radar. Conform het Bestemmingsplan Buitengebied Noord geldt ter plekke van de vrijwaringszone een bouwverbod voor bouwwerken hoger dan 100 meter boven NAP. Van een dergelijke hoogte is voor de beoogde ontwikkeling geen sprake. Tot slot zijn er geen hoogspanningslijnen in de omgeving aanwezig.

### Conclusie

Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

## **4.9 Noodzaak milieueffectrapportage**

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd voor welke activiteiten het doorlopen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. Er valt onderscheid te maken tussen een planmer-plicht (bijlage C en D Besluit milieueffectrapportage) projectmer-plicht (bijlage C) en mer-beoordelingsplicht (bijlage D). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit drempelwaarden opgenomen. Deze drempelwaarden zijn indicatief. Dit betekent dat er een toetsing moet worden gedaan zelfs als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft. In het Besluit opgenomen drempelwaarde die voor de beoogde ontwikkeling mogelijk relevant is, is de drempelwaarde gesteld ten aanzien van een landinrichtingsproject met glastuinbouw.

Voor realisatie van woningen geldt een m.e.r.-plicht als er een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen gerealiseerd wordt (Bijlage D nr. 11.2). De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder deze drempelwaarde. De vervolgvraag is dan of nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De term vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

### Conclusie

De voorgaande paragrafen hebben inzicht gegeven in de effecten van het project op het milieu. Geconcludeerd wordt dat er kan worden uitgesloten dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het is daarom niet noodzakelijk om een milieueffectrapportage of -beoordeling uit te voeren.

## 5. Afweging en conclusie

### Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging bestemmingswijziging ter plaatse van het perceel Steenbergseweg 66 te Lepelstraat. Middels deze onderbouwing kan de horecabestemming worden gewijzigd naar een woonbestemming. Hiervoor mag er door de beoogde ontwikkeling geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied.

### Afweging

Uit bovenstaande ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling inpasbaar is in de omgeving. Voorts is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

### Conclusie

Nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieu hygiënische kwaliteiten van het gebied. Uit deze ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat hiervan geen sprake is.

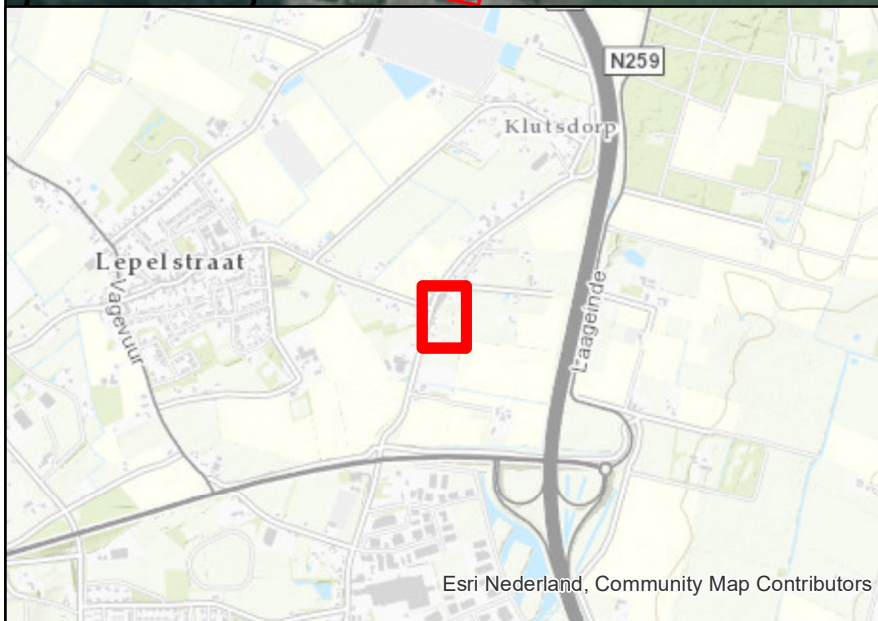
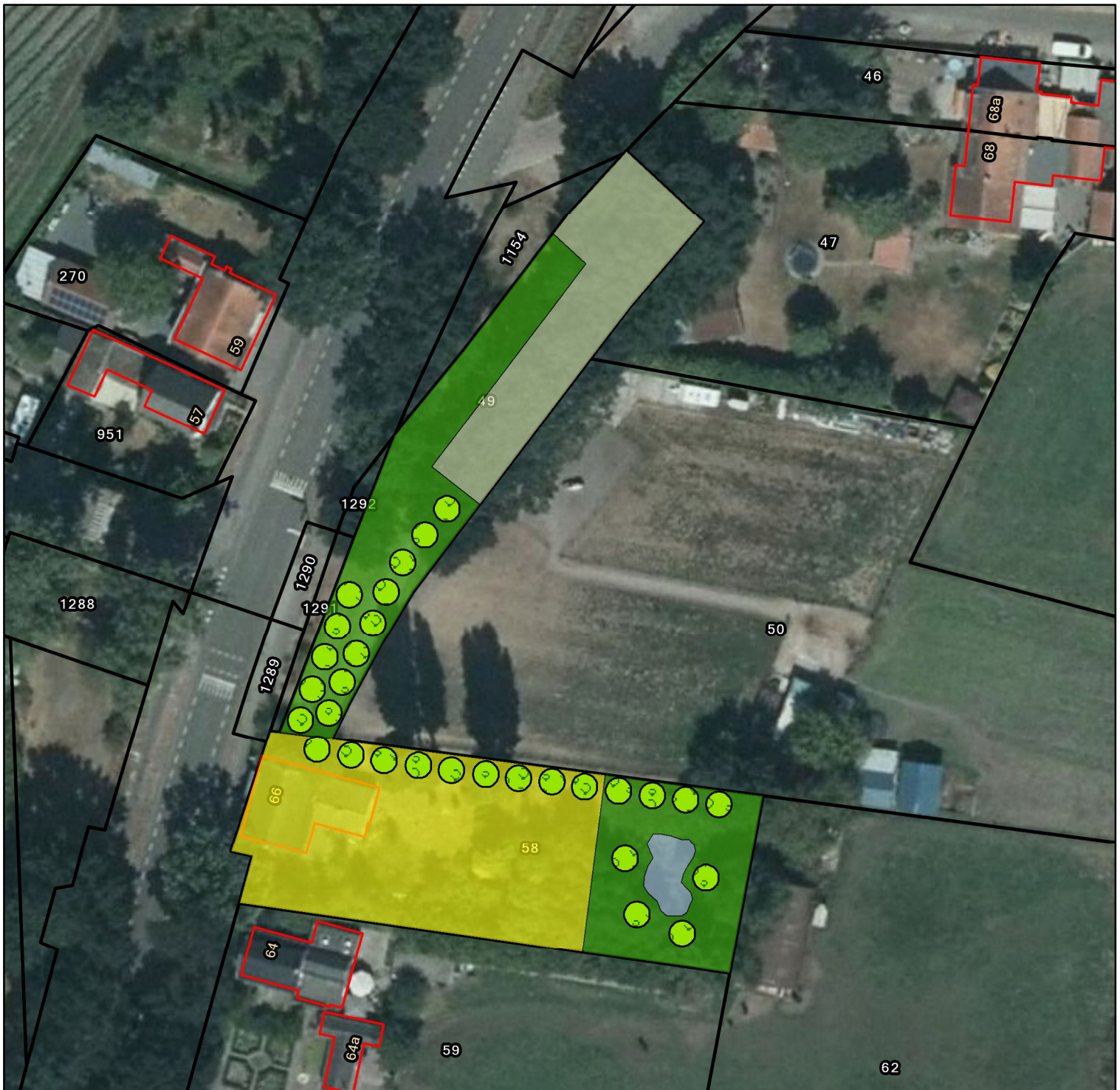
## **6. Inspraak en verdere procedure**

### **6.1 Inspraak**






Het onderhavige plan wordt integraal opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn 18 zienswijzen ingediend.

### **6.2 Verdere procedure**

Het gewijzigd, vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en op de gebruikelijke wijze (Bode, Staatscourant, gemeentelijke website en landelijke website) bekend gemaakt. Tijdens deze periode kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, dan wel door belanghebbenden aan wie niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze ingediend hebben. Ook kan beroep worden ingesteld tegen de wijzigingen die bij de vaststelling hebben plaatsgevonden. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking.



**Legenda**

-  Solitaire Bomen
-  Agrarisch
-  Groen
-  Poel
-  Wonen

Status: Definitief  
 Datum: 14-08-2019  
 1:750  
 Ontwerp LIR  
 Formaat: A4



**Steenbergseweg 66, Lepelstraat**



Dorpsstraat 54  
 Tel: (013) 303 1876  
 Fax: (013) 519 9727

5113 TE Ulicoten  
 www.verschelvandun.nl  
 info@verschelvandun.nl

De heer en mevrouw

Behandelaar: S.E.C.H. Baijens  
Datum: 14-08-2019  
Ons kenmerk: 719106  
Onderwerp: Berekening LIR Steenbergseweg 66 te Lepelstraat

Geachte heer/ mevrouw,

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Steenbergseweg 66 te Lepelstraat, dient men conform artikel 3.1 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant te kijken naar ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande functiewijziging ten behoeve van 'Wonen' en 'Groen' ter plaatse van de vigerende bestemming 'Horeca', en 'Agrarisch' en 'Groen' ter plaatse van de vigerende bestemming 'Verkeer- parkeren' aan de Steenbergseweg 66 te Lepelstraat, dient daarom een berekening te worden uitgevoerd om te onderbouwen of een waardestijging ontstaat waardoor een investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk is.

Op grond van de Verordening ruimte en de hieruit voortkomende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

Conform het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West Brabant' wordt bij een planologische wijziging in categorie 3, zoals in onderhavig plan van toepassing, een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen dient een waardebeoordeling plaats te vinden waaruit de waardestijging van de planologische ontwikkeling kan worden afgeleid. In voorliggende kwestie heeft initiatiefnemer aan ondergetekende verzocht een taxatie uit voeren om te komen tot een waardevermeerdering van het plangebied door toedoen van de planologische wijziging.



In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse sprake van een bestemming 'Horeca' met bouwvlak en 'Verkeer'. In de nieuwe situatie zullen deze bestemmingen verdwijnen, en wordt de bestemming 'Horeca' omgezet naar 'Wonen' en 'Groen'. Daarnaast wordt de bestemming 'Verkeer- parkeren' omgezet naar 'Agrarisch' en 'Groen'.

Uitgangspunt bij de berekening van de waarde voor, en de waarde na planologische wijziging, is de bestemmingswaarde. In de bijlage bij dit schrijven is een volledige berekening gevoegd.

Uitgangspunt bij de berekening van de waarde voor, en de waarde na planologische wijziging, is de bestemmingswaarde. Betreffende berekening kan worden beschouwd als een indicatieve waardebepaling. In de bijlage bij dit schrijven is een volledige berekening gevoegd.

Dit resulteert in navolgende waardebepaling:

Waarde na planologische wijziging	€ 299.665,-
Waarde voor planologische wijziging	€ 288.000,- -/-
<b>Waardestijging</b>	€ 11.665,-

Benodigde investering in kwaliteitsverbetering  
20% van € 11.665,- = € 2.333,-

Gedane investering in kwaliteitsverbetering  
€ 4.993,-

Concluderend kan worden gesteld dat door toedoen van de planologische wijziging aan Steenbergseweg 66, een meerwaarde ontstaat op basis waarvan een investering in landschappelijke kwaliteit noodzakelijk is. Aan deze investering wordt ruimschoots voldaan door de realisatie van groen en landschapselementen op eigen terrein.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Bijlage 1 bestaat uit de LIR berekening van Steenbergseweg 66 waarin de bestemmingswaarde voor en na wordt berekend. Bijlage 2 betreft de landschappelijke inpassingsschets van Steenbergseweg 66.

Hoogachtend,  
Verschel & Van Dun BV



S.E.C.H. Baijens

Bijlage 1: Berekening LIR Steenbergseweg 66 te Lepelstraat  
Bijlage 2: Landschappelijke inpassingsschets Steenbergseweg 66 te Lepelstraat

**Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform 3.2 Verordening Ruimte voor de locatie:**
**Steenbergseweg 66, Lepelstraat**
**14-aug-19**
**Oppervlakte per bestemming**

<i>Situatie bestaand</i>		m <sup>2</sup>
Horeca		1665
Parkeren bij horecagelegenheid		1020
Opp bestaand:		<u>2685</u>
<i>Situatie nieuw</i>		m <sup>2</sup>
Wonen		1165
Groen (voormalig horeca)		500
Agrarisch		420
Groen (voormalig parkeerplaats)		600
		<u>2685</u> +

**Waarde per bestemming**

<i>Situatie bestaand</i>			m <sup>2</sup>		€
Horeca	€	150,00	x	1665	= € 249.750
Parkeren bij horecagelegenheid	€	37,50	x	1020	= € 38.250
Bestaand:					<u>€ 288.000</u>
<i>Situatie nieuw</i>			m <sup>2</sup>		€
Wonen tot 1000 m <sup>2</sup>	€	275,00	x	1000	= € 275.000
Wonen > 1000 m <sup>2</sup>	€	125,00	x	165	= € 20.625
Groen (voormalig horeca)	€	1,00	x	500	= € 500
Agrarisch	€	7,00	x	420	= € 2.940
Groen (voormalig parkeerplaats)	€	1,00	x	600	= € 600
				<u>2685</u>	<u>€ 299.665</u>

**Waardevermeerdering/ -daling**

€	299.665	-/-	€	288.000	= €	11.665
---	---------	-----	---	---------	-----	--------

**Investing**

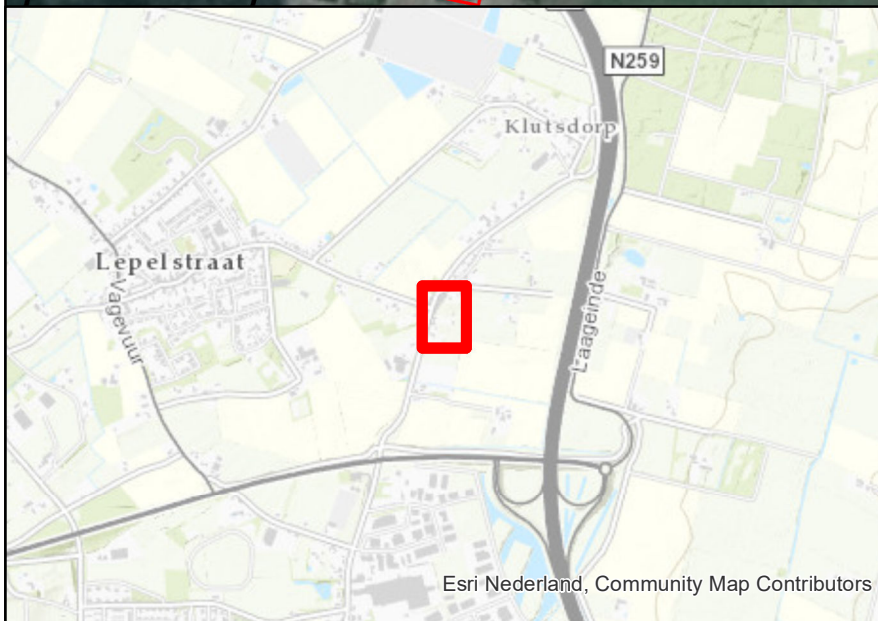
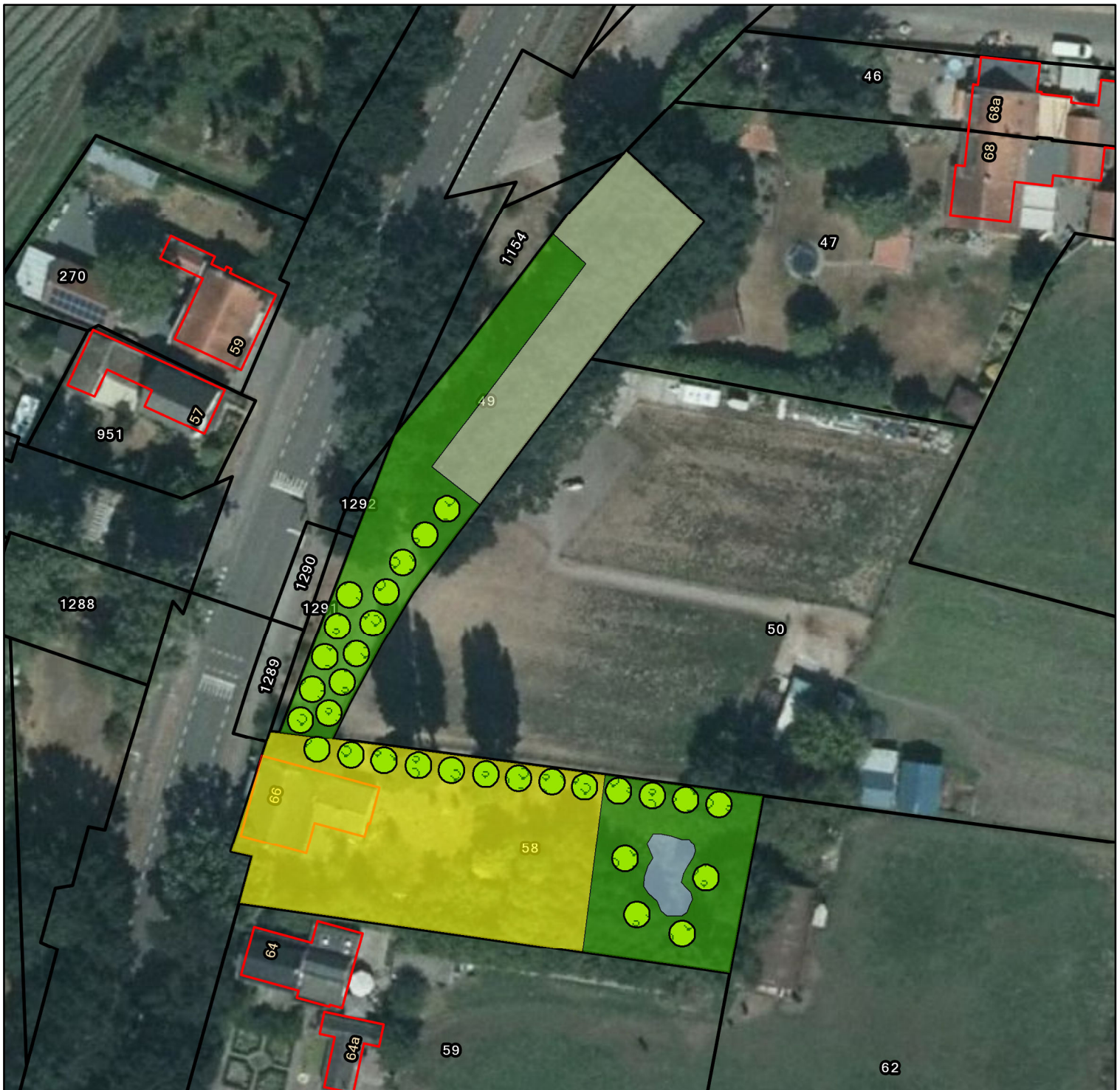
Investing op basis van VR	20%	x	€ 11.665,00	=	€ 2.333,00
---------------------------	-----	---	-------------	---	------------

**Landschappelijke inpassing**






<b>Investing in groen</b>					
Kruiden en faunarijk grasland	11,0	are	x €	16,25	= € 178,75
Solitaire bomen, zoals linde,eik	30	stuks	x €	60,62	= € 1.818,60
Aanleg poel	100	m <sup>3</sup>	x €	5,51	= € 551,00
Totaal investering in groen					<u>€ 2.548,35</u>

<b>Onderhoud groen</b>					
Kruiden en faunarijk grasland	11,0	are x €	9,20 =	€	101,20
Solitaire bomen, zoals linde, eik	30	stuks x €	3,34 =	€	100,20
Poel	1	poel x €	43,09 =	€	43,09
totaal onderhoud (per jaar)				€	244,49
<b>factor 10</b>				€	<b>2.444,90</b>
<b>Totaal investering</b>				€	<b>4.993,25</b>

Benodigde investering	€	2.333,00
Gedane investering	€	4.993,25
<b>Totaal nog te investeren</b>	€	<b>-2.660,25</b>



**Legenda**

-  Solitaire Bomen
-  Agrarisch
-  Groen
-  Poel
-  Wonen

Status: Definitief  
 Datum: 14-08-2019  
 1:750  
 Ontwerp LIR  
 Formaat: A4



**Steenbergseweg 66, Lepelstraat**



**VERSCHEL & van DUN**  
 meesters in vastgoed en grondzaken

Dorpsstraat 54  
 Tel: (013) 303 1876  
 Fax: (013) 519 9727

5113 TE Ulicoten  
 www.verschelvandun.nl  
 info@verschelvandun.nl