



gemeente Steenbergen



GEMEENTE STEENBERGEN
TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN
UITBREIDING DE SCHAPENPUT

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde situatie	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Regionaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	31
4.1	Milieueffectrapportage	31
4.2	Verkeer en parkeren	31
4.3	Bodemkwaliteit	32
4.4	Water	33
4.5	Bedrijven en milieuzonering	36
4.6	Wegverkeerslawaaï	38
4.7	Luchtkwaliteit	39
4.8	Archeologie	41
4.9	Cultuurhistorie	42
4.10	Ecologie	44
4.11	Landschap	48
4.12	Kabels en leidingen	50
4.13	Externe veiligheid	50

Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	53
5.1	Algemeen	53
5.2	Toelichting op de bestemmingen	53
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	55
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2	Economische uitvoerbaarheid	55
Bijlagen bij toelichting		
Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek Heensedijk 57A	
Bijlage 2	AERIUS berekening aanlegfase	
Bijlage 3	Memo stikstofberekening	
Bijlage 4	Verkennend ecologisch onderzoek Uitbreiding Jachthaven de Schapenput	
Bijlage 5	NNN-effectanalyse	
Bijlage 6	Vervolgonderzoek marterachtigen	
Bijlage 7	Vervolgonderzoek vleermuizen	
Bijlage 8	Groenplan Jachthaven de Schapenput	

TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In De Heen ligt aan de Steenbergsche Vliet Jachthaven De Schapenput. Dit is een moderne jachthaven met goede voorzieningen, die een belangrijke positie vervult in het aanbod van verblijfsrecreatie in de gemeente Steenbergen. De jachthaven heeft op de Steenbergsche Vliet twee ecovlotten liggen. Om het aanbod van verblijfsrecreatie te verbreden en te verbeteren wil de Schapenput deze twee vlotten vervangen en in plaats daarvan op enige afstand van de oever 12 recreatieve units plaatsen, in de vorm van glampingtenten.

Ter plaatse geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen - 1e herziening', dat op 28 juni 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het perceel waar de glampingtenten gepland zijn heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden'. De realisatie van 12 glampingtenten past niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan. De gemeente Steenbergen wil graag meewerken aan het initiatief, daarom is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld wat hierin voorziet.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een perceel langs de Steenbergsche Vliet ten oosten van Jachthaven de Schapenput. Het plangebied betreft een perceel met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden, Agrarische bestemming, dat momenteel in gebruik is door de jachthaven.

Het perceel bestaat uit een dijk met daarop een wandelpad (Ommetje de Heen), een bosstrook en de calamiteitenweg voor de jachthaven. Langs de waterkant bevindt zich een rietoever. Het perceel is weergegeven in figuur 1.1, met kadastraal nummer 558.

De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Steenbergsche Vliet ten noorden, agrarische gronden ten oosten en ten zuiden en Jachthaven de Schapenput ten westen.



Figuur 1.1 - Situering plangebied (luchtfoto, 2018)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen, 1e herziening' vastgesteld op 28 juni 2018. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Verder heeft het gebied de gebiedsaanduidingen; 'buitendijks', 'groenblauwe mantel' en 'reserveringsgebied waterberging'

Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2



Figuur 1.2 - Geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijke.plannen.nl)

Het perceel is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. het behoud en herstel van de aanwezige landschapswaarden in de vorm van het behoud en herstel van de open agrarische zeekleigronden;
- c. het behoud, herstel en/of realisatie van boemdijken, landschapselementen, alsmede de groenzones bij agrarische bedrijven;
- d. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van natuurwaarden;
- e. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van het Natuur Netwerk Brabant;
- f. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de Groenblauwe mantel;
- g. het behoud en bescherming van bestaande ecologische verbindingzones;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. agrarisch educatief medegebruik;
- j. kwaliteitsverbetering van het landschap indien dit samenhangt met een ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor op grond van dit plan medewerking is verleend en waarvoor de kwaliteitsverbetering van het landschap als voorwaarde is gesteld;
- k. een (sier)tuin;
- l. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. water, waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. (toegangs)wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- p. teeltondersteunende voorzieningen.

De realisatie van 12 glampingtenten past niet binnen deze bestemming, omdat hierbij sprake is van intensieve recreatie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 schetst het relevante beleidskader voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld, waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan. In hoofdstuk 6 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van Jachthaven de Schapenput (figuur 2.1) en is tevens onderdeel van de jachthaven. Jachthaven de Schapenput is gelegen aan de Steenbergsche Vliet en biedt ruimte aan 300 ligplaatsen en beslaat circa 5,5 ha. Het aangrenzend perceel langs de Steenbergsche Vliet is circa 40 meter breed en 300 meter lang en heeft een oppervlakte van 11.682 m². Dit perceel bestaat uit een dijk met daarop een wandelpad (Ommetje de Heen), een bosstrook en de calamiteitenweg voor de jachthaven. Langs de waterkant bevindt zich een grasstrook en rietoever. Langs de zuidkant ligt een pad van gebroken puin (figuur 2.2). Aan het noordwestelijk deel van de oever liggen twee ecovlotten. Dit zijn accommodaties voor nachtverblijf die op het water van de Vliet liggen.

De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Steenbergsche Vliet ten noorden, agrarische gronden ten oosten en ten zuiden en Jachthaven de Schapenput ten westen.

Een overzicht van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 - Bovenaanzicht plangebied (kadasterkaart, 2020)

In figuur 2.2, 2.3 en 2.4 zijn enkele foto's van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.2 - Pad van gebroken puin langs de zuidkant van het plangebied (De Neve, 2021)



Figuur 2.3 - Hoogteverschil van de dijk ten opzichte van het water (De Neve, 2021)



Figuur 2.4 - Looppad 'Ommetje de Heen' (De Neve, 2021)

Ruimtelijke en functionele kwaliteit

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven is het plangebied gelegen langs de Steenbergsche Vliet. De inrichting van het plangebied heeft dan ook grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit langs dit water. De Steenbergsche Vliet staat momenteel bekend om de natuurontwikkeling en watersport / recreatie.

De functionele kwaliteit van het plangebied is momenteel voornamelijk gericht op natuur en recreatie. Hoewel het plangebied een agrarische bestemming heeft wordt het niet voor agrarische doeleinden gebruikt. Het perceel bevat boom- en struikgewassen. Verder bevat het perceel een wandelpad, waardoor het tevens recreatief gebruikt wordt.

Omgeving

Langs de oever van het plangebied liggen op dit moment twee Ecovlotten. Deze Ecovlotten bieden recreanten mogelijkheden om te verblijven in de rust en natuur van de Steenbergsche Vliet. Voor toilet en wassen kunnen de recreanten gebruik maken van de voorzieningen in de jachthaven. De vraag naar deze vorm van recreatie is groot; de Ecovlotten zijn het grootste deel van het seizoen volledig volgeboekt.

Realiseren van meer Ecovlotten wordt planologisch onwenselijk geacht, gezien de ligging in het Natuur Netwerk Brabant (voorheen ecologische hoofdstructuur of EHS). Daarom zijn in het voorliggende plan de mogelijkheden verkend om in de bosstrook, en dus buiten de EHS, verblijfsrecreatie te realiseren, in de vorm van recreatieve accommodaties. Dit plan voorziet in (maximaal) 12 accommodaties die gefaseerd worden gerealiseerd.

Iets verder naar het westen, tussen jachthaven De Schapenput en jachthaven Benedensas liggen aan de oever van de Steenbergsche Vliet zeven kampeervlotten. Deze vlotten zijn al meer dan twintig jaar aanwezig en recent is een omgevingsvergunning verleend voor een uitbreiding van het aantal. Buiten de jachthavens zijn de oevers niet direct toegankelijk voor watersporters (met uitzondering van een aantal aanlegplaatsen voor kanovaarders). Wel is in het vaarwater van de Steenbergsche Vliet een aantal remmingwerken aanwezig waar watersporters kunnen afmeren en overnachten.

Het hele buitendijkse gebied van de Steenbergsche Vliet is aangewezen als stiltegebied. Dit draagt bij aan de waarde van de locatie voor natuur, recreatie en natuurbeleving.

2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer wil ter plaatse van het plangebied 12 recreatieve units realiseren in de vorm van glampingtenten. Hierin worden de voorzieningen van een recreatie unit zoals toilet, badkamer en een keukentje, gecombineerd met het buitengevoel dat een tent geeft. Er wordt voldoende ruimte gehouden tussen de tenten om de rust te bewaren en de plaatsing in het bos zorgt voor een goede inpassing in het landschap. De calamiteitenweg aan de zuidkant wordt iets smaller gemaakt en het bos breder. Langs die weg komen twee aan twee parkeerplaatsen (één per unit) onder een carport voorzien van zonnepanelen. Verder wordt per unit nog één parkeerplaats op het huidige terrein van de jachthaven gerealiseerd/gereserveerd.

Accommodaties

De accommodaties komen in de bosstrook te staan, waardoor ze grotendeels verscholen liggen. Aan de voorzijde van de accommodatie staan geen bomen, waardoor de gasten ruim uitzicht over het water en over de polder aan de overzijde van de Vliet. Zeker aangezien de accommodaties op de dijk komen te staan, minimaal 2 meter boven het waterniveau.

Het plan voorziet in zes clusters met elk twee recreatieve units. De twee units (in één cluster) staan zo'n zes meter uit elkaar met een dichte natuurlijke afscheiding er tussen. Tussen de clusters zal gemiddeld 25 meter bos blijven staan. Het grootste deel van het bestaande groen blijft zo onaangetast. In figuur 2.5 is een ontwerptekening van het planvoornemen weergegeven.



De units zijn geschikt voor zes personen en zullen een binnenoppervlak hebben van ongeveer 40 m², met aan de voorkant een overdekt terras en daarvoor een stuk gras. De vloer en binnenwanden worden waarschijnlijk van hout gemaakt, het dak en de buitenwanden zijn mogelijk van tentdoek. Verder is elke unit voorzien van een badkamer, toilet, zithoek en een keuken met eettafel.

In figuur 2.6 is een impressie van de beoogde glampingtenten weergegeven.



Figuur 2.6 - Impressie glampingtent (bron: glamping.nl, 2021)

Carports

Per unit zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar. Eén auto kan parkeren onder de carport naast de glampingtent. Een eventuele tweede auto moet op het parkeerterrein van de haven worden gezet. Op dit parkeerterrein is voldoende ruimte beschikbaar hiervoor. Voor elk cluster van twee units wordt een carport gemaakt met een dak dat naar het zuiden toe schuin afloopt, met daarop zonnepanelen. Op deze manier wordt voorkomen dat zowel (verhard) oppervlak nodig is voor zonnepanelen als voor de parkeerplaatsen. De opbrengst van de zonnepanelen is ruimschoots voldoende voor het gebruik van de recreatie units en omdat de zonnepanelen gekoppeld zijn aan het elektriciteitsnet zal er geen elektriciteit verloren gaan. De Jachthaven stimuleert elektrisch rijden door gasten de mogelijkheid te bieden om elektrische auto's gratis op te laden gedurende daguren. Hiervoor wordt er voor iedere parkeerplaats onder de carports een oplaadpunt gemaakt. Dit opladen zal alleen geschieden tijdens de dag uren als de zonnepanelen stroom produceren.

Terreininrichting

Naast het realiseren van de accommodaties en carports worden ook aanpassingen aan de terreininrichting gedaan. Het doel is om voor zowel een praktische indeling als een goede inpassing in het landschap te zorgen.

De recreatieve units worden aan drie kanten omgeven door het bos. Alleen richting het water is vrij zicht en aan die kant worden de terrassen gemaakt. De tenten zijn laag genoeg om niet boven het bos uit te steken en ze komen wat verder naar achteren te staan, waardoor ze vanaf het water niet van veraf zichtbaar zijn. De landschappelijke uitstraling van de Vliet, voornamelijk rust, ruimte en natuur, blijft daardoor behouden.

Een deel van het bos wordt gekapt om plaats te maken voor deze ontwikkeling. Specifiek de oppervlakken waar de tenten en carports komen en de looppaden daartussen. Het te kappen oppervlak bedraagt maximaal 1.000m², dit komt op maximaal 83m² per tent. Het gekapte oppervlak wordt echter gecompenseerd door elders nieuw bosplantsoen aan te planten. Hiervoor is een uitgebreid groenplan opgesteld. Naast het aanplanten van nieuw bosplantsoen worden er bomen, bloemrijke bermen, hagen, vaste planten en heesters aangeplant. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het groenplan.

De calamiteitenweg aan de zuidkant van het bos is oorspronkelijk aangelegd voor het afvoeren van de grond die vrij kwam bij de aanleg van de tweede fase van de haven (door het gebruik van deze route hoefde er geen bouwverkeer door het dorp te rijden). Die breedte is niet langer noodzakelijk dus deze weg wordt smaller gemaakt en daar komt nieuw bos voor in de plaats. Een deel van de nieuwe aanplant langs de weg krijgt een plukfunctie, denk hierbij bijvoorbeeld aan fruitbomen en bramenstruiken. De weg is nu nog verhard met puin. Dit wordt aangepast naar een verharding met een natuurlijkere uitstraling, dit pad wordt de nieuwe looproute voor 'Ommetje de Heen'. Dit pad wordt ontsloten via de Jachthaven die weer aansluit op de Heensedijk. Samenhangend met de ontwikkeling in het plangebied zijn dan ook geen ingrepen in de openbare ruimte nodig.

Ook de grasstrook langs de oever wordt smaller gemaakt. Dit pad wordt echter wel behouden voor gebruik in geval van calamiteiten.

Duurzaamheid

Bij de realisatie wordt tevens ingezet op duurzaamheid. Voor de aan te schaffen producten wordt gekeken naar de gehele levenscyclus. Vooral soorten hoeveelheid gebruikte materialen bij de productie, levensduur en de herbruikbaarheid na de gebruiksfase hebben daarbij onze aandacht.

Wanneer de recreatieve units in gebruik zijn, is energie nodig voor verlichting, warm tapwater en (huishoudelijke) apparatuur. Het stroomverbruik van de recreatie units wordt naar verwachting ruimschoots gedekt door de zonnepanelen op de carports. De units worden aangesloten op het elektriciteitsnet, zodat zowel overdag als 's nachts elektriciteit beschikbaar is. Het overschot aan elektriciteit van de zonnepanelen wordt dan ook terug geleverd op het net. Het warm water wordt voorzien door middel van zonneboilers. Het streven is om het geheel minimaal energieneutraal te houden.

Verder wordt het terrein natuurvriendelijk ingericht. Op het grootste deel van het terrein staat bos dat wordt behouden. Voor de nieuw in te planten oppervlakken worden zo veel mogelijk inheemse soorten gebruikt.

De rietstrook langs de oever wordt behouden en aan de zuidoostkant van het terrein is een zwaluwwand aanwezig. Verder worden meerdere vleermuiskasten en insectenhotels gerealiseerd. Ook worden de gasten en bezoekers gewezen op de natuur- en milieuaspecten van het terrein door middel van educatieve borden.

Bedrijfsvoering

De units zijn een goede aanvulling op de huidige activiteiten van de jachthaven. Op termijn zal de watersportsector naar verwachting behoorlijk veranderen. Hieraan liggen onder meer vergrijzing, de trend om boten te huren in plaats van te kopen en ook de huidige coronacrisis aan ten grondslag. Hoe deze veranderingen er precies uit gaan zien is lastig te zeggen. Om jachthavens toekomstbestendig te maken is een diversificatie van de bedrijfsvoering daarom zeer wenselijk. Deze uitbreiding van de bedrijfsvoering sluit aan op de wens van de jachthaven om een robuustere bedrijfsvoering te creëren.

Maximum aantal gasten

Het maximum aantal gelijktijdige gasten zal 72 per etmaal zijn.

Geen permanente bewoning

De units zijn bedoeld voor de verhuur aan recreanten en permanent verblijf is dan ook niet toegestaan. De accommodaties zullen in de winter ook niet worden verhuurd. Omdat de tenten alleen maar van bijverwarming zullen worden voorzien is verhuur in de winter ook geen optie. Dit seizoensgebonden karakter sluit ook naadloos aan bij het karakter van de jachthaven.

Het risico op permanente bewoning wordt uitgesloten doordat Jachthaven de Schapenput de accommodaties in eigendom houdt en geen verkoopconstructie voor ogen heeft.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'.

Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Doorwerking plangebied

De NOVI richt zich op een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. De NOVI vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro.

Uit jurisprudentie blijkt dat gewoonlijk ontwikkelingen groter dan 500 m² bvo worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit jurisprudentie blijkt echter ook dat kampeermiddelen en chalets niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Alleen gebouwde accommodaties worden gezien als stedelijke ontwikkeling (overzichtsuitspraak Raad van State ECLI:NL:RVS:2017:1724, onder 6.2).

Wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

Verblijfsrecreatiegebieden met kampeerplaatsen zijn overigens functies die juist buiten bestaand stedelijk gebied thuis horen.

Conclusie

Het gaat in dit geval niet om een stedelijke ontwikkeling omdat er geen sprake is van gebouwde recreatievoorzieningen. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

Ook als geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, moeten nut en noodzaak worden beschreven uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is hierna de behoefte beschreven.

Beschrijving behoefte

De jachthaven heeft behoefte aan verbreding en kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod. Per saldo worden 10 recreatie-eenheden toegevoegd. De twee ecovlotten verdwijnen omdat deze niet gewenst zijn in het natuurgebied. De ontwikkeling bestaat uit 12 'glampingtenten'. Hiermee wordt een specifieke doelgroep bediend.

Glamping, ofwel glamorous camping, staat voor het comfort van een hotel gecombineerd met de natuurlijke omgeving en de vrijheid van een camping. Tijdens je glampingvakantie verblijf je in een compleet ingerichte luxe tent of een bijzondere accommodatie. Op deze manier kampeer je geheel in stijl, voorzien van alle moderne gemakken.

De recreatiemarkt is in ontwikkeling. De recreant vraagt steeds meer luxe en wil dan ook de traditionele kampeermarkt verlaten en zich richten op een recreatiepark. Daarnaast is er ook een steeds grotere groep toeristen die op een duurzame wijze wil recreëren in kleinschaligere accommodatievormen op campings. Het succes van de landschapscamping laat duidelijk zien dat er belangstelling is voor kleinschalige hoogwaardige campings. Hierbij is de ligging aan de Steenbergsche Vliet met verbinding naar het Krammer-Volkerak een belangrijk pluspunt. Daarnaast is de ruime opzet van de kleinschalige camping en de koppeling met het water een aantrekkelijke kwaliteit. Bij het huidige gebruik van landschapscampings is te merken dat er een sterke voorkeur is voor de plaatsen die aan de rand liggen en ruimer opgezet zijn. In de beoogde opzet liggen alle plaatsen aan de rand. Daarnaast is er een (recente) trend van luxe en gemak. Steeds meer recreanten willen een accommodatie huren en vinden het bezit van een tent, stacaravan of chalet niet meer van deze tijd. Zij willen zich niet binden aan een bepaalde recreatievorm of locatie. Toeristisch verhuur neemt hierdoor toe.

Daarnaast ziet de Jachthaven een toename in de hoeveelheid sportvissers. Deze doelgroep is sterk in opkomst en ook voor deze markt is een toenemende vraag naar (luxe) verblijfsrecreatie mogelijkheden.

De landschapscamping met glampingtenten richt zich op kampeersers die genieten van contact met de natuur en het water en hier tot rust komen. Dit zijn gezinnen met kinderen en één- of twee-persoonshuishoudens. De activiteiten op de camping zijn gericht op buiten spelen en de natuur ontdekken. De ontwikkeling van de campingplaatsen met grote standplaatsen en voldoende ruimte tussen de plaatsen sluit aan bij de wensen van de huidige doelgroep. Met glampingtenten wordt invulling gegeven aan de vraag naar meer luxe verblijf op de camping.

De hierboven beschreven trends en ontwikkelingen blijken ook uit gegevens van ACSI. Kamperen is dé manier om coronaproof en offline één te worden met de natuur. Dit hebben millennials in 2020 ook massaal ontdekt. Deze trend zet zich voort in 2021. Daarnaast blijft de kampeermarkt groeien. Hoewel veel kampeersers Nederland hebben herontdekt zullen ook veel mensen weer naar het buitenland gaan zodra dat kan. Veel mensen willen vooral zelfvoorzienend zijn.

De ontwikkeling sluit aan op de groeiende behoefte aan meer luxe, zelfvoorzienendheid en de behoefte om even offline te zijn in de natuur.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau.

Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaagwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Doorwerking plangebied

In het Barro zijn geen beperkingen opgelegd ter hoogte van het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Doorwerking plangebied

De beoogde 12 Glampingtenten worden voorzien van zonnepanelen, hierdoor voorzien de accommodaties in hun eigen stroomvoorziening. Daarnaast wordt ingezet op recreatie, dit is een gewenste ontwikkeling in dit gebied. De Omgevingsvisie Noord-Brabant vormt verder geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 11 maart hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn zogenoemde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

De volgende artikelen zijn van belang voor de beoogde ontwikkeling:

Artikel 2.20

Boven, in of onder een Diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden.

Artikel 2.39 Zorgplicht Stiltegebied

Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een Stiltegebied de na te streven stilte en rust wordt verstoord, is verplicht:

- a. dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om de verstoring te beperken;
- c. indien er een verstoring optreedt, deze zoveel mogelijk te beperken en zo spoedig als mogelijk te beëindigen.

Artikel 2.40 Streefwaarde Stiltegebied

Binnen een Stiltegebied geldt een streefwaarde van 40 dB(A) LAeq, 24 uur.

Artikel 2.41 Grenswaarde milieubelastende activiteit Stiltegebied

Als grenswaarde voor een aanvaardbare geluidbelasting vanwege een locatiegebonden milieubelastende activiteit in een Stiltegebied geldt:

- a. 40 dB(A) LAeq, 24 uur, op 1,5 meter hoogte, op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de locatie van de activiteit, als deze 100 meter of meer van de grens van het Stiltegebied ligt;
- b. 45 dB(A) LAeq, 24 uur, op 1,5 meter hoogte, op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de locatie van de activiteit, als deze minder dan 100 meter van de grens van het Stiltegebied ligt.

Artikel 3.36 Reservering waterberging

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Reservering waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies.

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Doorwerking plangebied

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Artikel 3.16 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

Lid 1

In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig Artikel 3.22 Compensatie.

Lid 2

Op de overdraai van de wieken van een windturbine die buiten het Natuur Netwerk Brabant staat, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Lid 3

Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

Uit de IOV is tevens afdeling 3.7 van toepassing. De provincie heeft in deze afdeling maatwerkbepalingen opgenomen voor de nieuwvestiging van functies in het landelijk gebied. Hierbij is het volgende artikel van belang

Artikel 3.71 sub c

Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling is een uitbreiding van een bestaande niet- agrarische functie in Landelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 3.71 sub c van de verordening. Op een dergelijke ontwikkeling zijn verschillende andere bepalingen uit de verordening van toepassing. Hierna is aan de relevante bepalingen getoetst.

Allereerst wordt in het planvoornemen geen grondwater onttrokken, waardoor de ontwikkeling niet in strijd is met artikel 2.20. Wat betreft de ligging binnen het stiltegebied dient rekening gehouden te worden met de streefwaarde van 40 dB (A) zowel tijdens de aanlegwerkzaamheden als bij het in gebruik nemen van de tenten. Tevens dient verstoring voorkomen te worden, dan wel geminimaliseerd te worden.

Ingevolge artikel 3.36 dient verantwoord te worden hoe er voor wordt gezorgd dat het gebied geschikt blijft voor waterberging. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.4. Ook dient door de ligging binnen de groenblauwe mantel de ontwikkeling bij te dragen aan de bescherming en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden. Door het herplanten van bomen en geven van een nieuwe functie en invulling van dit gebied wordt hieraan voldaan, met name de landschappelijke waarden krijgen hierdoor een impuls. Ingevolge artikel 3.9 dient een landschappelijke kwaliteitsverbetering te worden gedaan. Volgens het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' valt de ontwikkeling in categorie 3. Hiervoor geldt dat de landschappelijke kwaliteitsinvestering die gedaan moet worden gelijk moet zijn aan 20% van de waardevermeerdering van de grond waarvan de bestemming wordt gewijzigd. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de waardevermeerdering en vormgeving van de landschappelijke inpassing. Ingevolge artikel 3.71 sub c wordt met het planvoornemen redelijk extensieve recreatie mogelijk gemaakt, wat aansluit bij de omgeving van een Stiltegebied en bij de recreatieve doelstellingen van het gebied. Doordat de vorm van recreatie relatief extensief is heeft het ook geen invloed op de woon -en leefomgeving, mobiliteit, agrarische ontwikkeling en stedelijke ontwikkeling. Tevens kan een uitbreiding van 12 recreatieve units op een bestemmingsvlak van 3.100 m² gezien worden als een proportionele uitbreiding van de huidige Jachthaven met een bestemmingsvlak van meer dan 40.000 m².

Ingevolge artikel 3.71 sub c lid 3 kan onderbouwd worden dat uit de landschappelijke inpassing blijkt dat het planvoornemen de omgevingskwaliteit duidelijk versterkt, door het aanplanten van onder andere bomen, bosplantsoen, etc.

Ingevolge artikel 3.6 lid 1 zal de beoogde uitbreiding in één aaneengesloten bouwperceel worden voorzien. Ingevolge artikel 3.75 lid 2 wordt in de planregels opgenomen dat het terrein en de recreatieve units bedrijfsmatig worden beheerd.

Tot slot willen we benadrukken dat het plan voor de realisatie van 12 glampingtenten past in de ontwikkelrichting die is op te maken uit de gemeentelijke Structuurvisie, Visie Waterpoort en het perspectief Buitengebied waarin de visie op het deelgebied Vlietzone met de planlocatie is opgenomen. In de volgende paragraaf 3.3 en 3.4 wordt hier verder op ingegaan.

Het planvoornemen voldoet aan de regels uit de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant. Bij de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt verder toegelicht hoe aan deze bepalingen wordt voldaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 is de eerste, overkoepelende ruimtelijke visie voor 19 samenwerkende gemeenten in de regio West-Brabant, waar de gemeente Steenbergen onderdeel van uitmaakt. De visie schetst een toekomstperspectief, ontstaan vanuit de collectief gevoelde noodzaak om als gemeenten op ruimtelijk gebied meer samen te werken. Maar ook om op te trekken met andere belanghebbenden, zoals de betrokken provincies, waterschappen en maatschappelijke organisaties om een verdere, duurzame ontwikkeling van de regio gestalte geven. De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 gaat over het samen werken aan het waarborgen van kwaliteiten, het oplossen van (toekomstige) knelpunten en het verantwoord benutten van potenties vanuit een actieve houding, die zo kenmerkend is voor de regio.

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 is een regionaal casco dat een gemeenschappelijk kader biedt voor de aanpak van opgaven in de ruimtelijke agenda. Het doet uitspraken over opgaven waar gezamenlijk optreden hetzij noodzakelijk is voor het behoud van regionale kwaliteit dan wel tot aantoonbare meerwaarde leidt. Deze opgaven zijn opgenomen in de visie als er sprake is van een verstrekkende ruimtelijke component. Dit is het geval bij opgaven met een aanzienlijke schaal of invloedsgebied en bij structurele veranderingen op lange termijn. Focus op dit niveau van abstractie sluit goed aan op de huidige bestuurlijke verhoudingen in de regio en de democratische legitimiteit van de visie.

In de visie is in tien stellingen de koers bepaald. Deze tien stellingen zijn hieronder weergegeven:

1. Centraal wat moet, decentraal wat kan;
2. West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld;
3. Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën;
4. Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid;
5. Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst;
6. Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer;
7. Economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties;
8. Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta;
9. Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil;
10. Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

In de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 worden de gezamenlijke wilsuitingen van de samenwerkingspartners in een ruimtelijk casco beschreven. Het casco bouwt voort op de heldere driedeling van West-Brabant met het noordelijk kleigebied, het zuidelijk zandgebied en de stedenrij met geleidingszones.

Elk van de gebieden kent unieke condities, die aanleiding zijn voor verschillende criteria bij verdere ontwikkeling, waarbij er expliciet aandacht is voor het borgen van de regionale omgevingskwaliteit. Het streven naar evenwicht in belangen van natuur, samenleving en economie heeft enkele ingrijpende ruimtelijke implicaties.

In het groen-blauwe casco zijn enkele, elkaar aanvullende gebiedsgerichte strategieën geformuleerd. De watermachine van het noordelijk kleigebied wordt aanzienlijk geïntensiveerd en er wordt een zoetwater strategie voor de noordwestflank van de regio voorgesteld. De natuurlijke kwel ten noorden van de stedenrij wordt aangewend voor de ontwikkeling van natte natuur en recreatief gebied. En er wordt ingezet op behoud en versterking van de bosrijke, stedelijke uitloopgebieden.

Voor een goede regionale bereikbaarheid wordt ingezet op de optimalisering van bestaande netwerken van infrastructuur door het oplossen van knelpunten en realiseren van ontbrekende schakels in het personen- en goederenvervoer over de vier modaliteiten. Ook het lokaal en regionaal openbaar vervoerssysteem wordt versterkt en er wordt ingezet op de verder ontwikkeling van transferia met toegevoegde waarde.

De focus van economische ontwikkeling ligt op vijf stuwende sectoren: de maak- en procesindustrie, land- en tuinbouw, logistiek met toegevoegde waarde, alsmede de zakelijke en financiële dienstverlening. Deze regionale specialisaties hebben veel toegevoegde waarde en een hoge arbeidsproductiviteit. Ruimtelijk gezien gaat de benutting van bestaande bedrijventerreinen vóór ontwikkeling van nieuwe gebieden.

In het licht van de bevolkingsontwikkeling anticipeert West-Brabant vooralsnog op groei van de bevolking door arbeidsmigratie en het extra aantrekken van doelgroepen die passen bij het profiel als tuin van de delta. Op termijn reageert West-Brabant op de verwachte bevolkingskrimp met een actieplan regionale krimp/groei. Er wordt ingezet op regionale afstemming en kwalitatieve differentiatie van woon- en leefmilieus, waarbij onderscheid gemaakt wordt in verschillende (subregionale) woningmarkten.

Er wordt ingezet op concentratie van het zorg-, welzijns- en voorzieningenniveau en een verbeterde bereikbaarheid door verschillende vormen van collectief en openbaar vervoer. Op langere termijn wordt daarnaast gestreefd naar het beter inzetten van de sociale cohesie van de regio door in te zetten op een integrale benadering van leefbaarheid.

De regionale identiteit is ook een basis voor toerisme en recreatie. Door medegebruik van het versterkte watersysteem in het kleigebied wordt het nautische karakter versterkt. Het bosrijke zandlandschap in de grensstreek wordt met het aanvullen van routenetwerken en verbrede landbouw nog aantrekkelijker gemaakt. En het stadstoerisme wordt nader thematisch op elkaar afgestemd en in een regionale marketing uitgewerkt.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. De visie is dan ook niet van invloed op dit bestemmingsplan. De ontwikkeling is tevens wel een verrijking voor de recreatieve voorzieningen in de omgeving, omdat met het planvoornemen een nieuwe vorm van overnachten rondom het water wordt geïntroduceerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Steenbergen

De gemeente heeft op 31 mei 2012 conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een nieuwe structuurvisie voor het gehele gemeentelijke grondgebied vastgesteld. De nieuwe visie bevat geen ingrijpend nieuw beleid, maar vervangt de StructuurvisiePlus uit 2002 en integreert de beleidsuitgangspunten uit de Gebiedsvisie 2007, de IDOP's, de Nota van uitgangspunten voor het buitengebied, het Economisch beleidsplan en de recreatievisies tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument. De uitgangspunten van genoemde beleidsdocumenten zijn in deze paragraaf per document nader uiteengezet. Daarnaast zijn in de visie de provinciale gebiedsontwikkelingen Brabantse Wal en Waterpoort met bijbehorende deelprojecten opgenomen c.q. vertaald. Op 12 februari 2019 heeft er een partiële herziening plaatsgevonden voor de structuurvisie.

Het buitengebied bestaat in de structuurvisie uit laagdynamische gebieden. In de laagdynamische gebieden geldt als beleidsuitgangspunt het behoud en versterken van huidige waarden. Vier gebieden zijn er te onderscheiden:

1. De zone rondom de Vliet vormt een belangrijk gebied voor recreatie, natuur, landschap en de waterhuishouding. Bestaande agrarische of niet agrarische bedrijven kunnen gehandhaafd blijven en onder voorwaarden te vertalen in het bestemmingsplan eventueel uitbreiden. Het beleid is hier in eerste instantie gericht op het versterken van het landschappelijke en natuurlijke karakter en het versterken van de waterhuishoudkundige functies (waterbeheersing en waterberging) van de zone. Ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan. Extensieve recreatieve ontwikkelingen zijn hier wel mogelijk.
2. De open zeeleipolders vormen het tweede laagdynamische gebied. De kenmerkende landschappelijke waarden (openheid) moeten worden behouden. Hier ligt de nadruk op behoud en versterking van de landbouwsector.
3. Het overgangsgebied tussen zand en klei aan de zuidoostzijde van Steenbergen vormen het derde laagdynamische gebied. Dit gebied is opgedeeld in een besloten bosgebied en het meer open krekenslandschap. In deze gebieden staat zowel de landbouwsector als het behoud en versterken van het groene karakter voorop.
4. Ten slotte kan het gebied Heense Slikken worden genoemd. Dit gebied is puur aangewezen voor natuurontwikkeling en –behoud. Andere functies worden hier niet wenselijk geacht.

Met de in de nieuwe structuurvisie opgenomen Uitvoeringsparagraaf heeft de gemeente een uitvoeringsgericht beleidsinstrument. De beleidsuitgangspunten uit het grondbeleid voor zover van belang voor de structuurvisie worden hieronder herhaald:

1. Gezien de mogelijkheden die de Wro en de afdeling grondexploitatie Wro bieden op het gebied van kostenverhaal en regierol zal per locatie afhankelijk van de wensen/doelen, grondposities, juridische instrumenten en kwaliteit initiatiefnemer een afweging plaatsvinden van de te volgen grondpolitiek (passief/facilitair of actief).
2. Bij particuliere grondexploitatie (gebiedsontwikkelingen) sluit de gemeente bij voorkeur een tijdig een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van een aangewezen bouwplan waarvoor een aangewezen planologische maatregel wordt genomen teneinde het kostenverhaal verzekerd te krijgen.
3. Indien het tijdig sluiten van een anterieure overeenkomst (met alle eigenaren binnen een plangebied) niet mogelijk is kan besloten worden om een exploitatieplan vast te stellen.
4. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd een planschade-overeenkomst opgesteld. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

- 5 De gemeente vraagt een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (op basis van artikel 6.24 lid 1 Wro) bij ieder plan conform het bepaalde in deze structuurvisie. De bijdrage wordt gestort in de reserve ruimtelijke ontwikkeling.
6. De structuurvisie wordt periodiek geactualiseerd als juridische basis voor het vragen van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.
7. De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen bedraagt € 6,80 per m2 uitgeefbare grond (prijspeil 2018) en wordt jaarlijks geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Doorwerking plangebied

Daar waar mogelijk zijn de concrete ontwikkelingen uit de nieuwe structuurvisie vertaald in de beoogde ontwikkeling. Zo blijft er evenveel ruimte voor natuur, worden de landschappelijke waarden versterkt en wordt er een recreatieve voorziening toegevoegd. De ontwikkeling is hierdoor in overeenstemming met de 'Structuurvisie gemeente Steenbergen'.

3.4.2 Visie Waterpoort Steenbergen

De gemeente Steenbergen is één van de betrokken partijen die op dit moment samenwerken in het project Gebiedsontwikkeling 3.0 waarin Waterpoort, het gebied rondom het Volkerak-Zoommeer, met een gezonde en duurzame ontwikkeling op de kaart wordt gezet. De opgave behelst enerzijds het verbinden van de kernen met het water en andersom. Anderzijds is het van belang dat wordt gekeken naar de betekenis en de vitaliteit van het gehele gebied, waarbij de kernen zich op basis van hun kwaliteiten en karakters kunnen onderscheiden en ze gezamenlijk resulteren in een totaalbeeld voor Waterpoort.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 12 recreatieve units in de vorm van Glampingtenten. Allereerst wordt hiermee een nieuwe vorm van overnachten aan het water geïntroduceerd. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de diversiteit van aanbod van recreatieve voorzieningen langs de Steenbergsche Vliet. Hiermee wordt de identiteit en het karakter van het gebied versterkt en is het planvoornemen in overeenstemming met de Visie Waterpoort Steenbergen.

3.4.3 Ontwikkelingsperspectief Buitengebied De Heen - Steenbergen

Dit ontwikkelingsperspectief brengt allereerst de kansen die in het gebied liggen, het kleine schaalniveau, in kaart. Dat gebeurt aan de hand van een historische en ruimtelijke analyse, door het landschap te ervaren, mensen te spreken, en de beleidsstukken en resultaten van eerdere trajecten te bestuderen. Door vervolgens uit te zoomen en alle kansen, zowel fysiek als programmatisch met elkaar te verbinden zien we dat velen niet los van elkaar gezien kunnen en mogen worden. Daar ligt dan ook het belangrijkste uitgangspunt; er zijn tal van ontwikkelingen denkbaar die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling en de beleving van het landschap en de kwaliteiten versterken. Om handen en voeten te geven aan deze benadering worden deze kwaliteiten die onderscheidend zijn voor het noordwestelijk buitengebied benoemd, onderbouw en geïllustreerd. Het doel is mensen te inspireren en te stimuleren een bijdrage te leveren aan een uniek en dynamisch landschap.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet hierin door bij te dragen aan de recreatieve mogelijkheden en tevens oog te houden voor de natuurwaarden rondom het plangebied.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Voor de ontwikkeling is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevings situatie. Deze omgevingsstoets gaat in op de relevante milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en om andere sectorale regelgeving (bijvoorbeeld archeologie en cultuurhistorie, ecologie).

4.1 Milieueffectrapportage

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken en plaats van de projecten en de kenmerken van potentiële effecten

Onderzoek en conclusies

De onderhavige ontwikkeling is qua aard en omvang zodanig dat de drempelwaarden in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. niet worden overschreden.

Het planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden - natuur en landschapswaarden' (11.682 m²) naar 'recreatie' (3.100 m²) en 'groen' (8.582 m²). De ontwikkeling is van dermate kleine schaal dat een mer beoordeling niet noodzakelijk is.

4.2 Verkeer en parkeren

Normstelling

De verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte is gebaseerd op CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uit 2012. De kencijfers uit deze publicatie worden gespecificeerd op basis van het type functie en de ligging van de functie. Er wordt uitgegaan van de maximale kencijfers van het CROW om zo een 'worst case' scenario door te rekenen.

Onderzoek Verkeersgeneratie

Voor het aspect verkeer is het van belang dat wordt voorzien in een goede ontsluiting van het plangebied. Het plangebied wordt op dit moment ontsloten via de Heensedijk. Vanaf daar is via de Dorpsweg de N257 bereikbaar. Vanaf de N257 is Zeeland en de A4 bereikbaar. Vanaf de A4 is de rest van Nederland bereikbaar.

Voor een kampeergelegenheid in het buitengebied bedraagt de verkeersgeneratie per recreatie-eenheid 0,4 mvt/etmaal op een weekdag gemiddelde. Voor de 12 glampingtenten bedraagt de verkeersgeneratie dan 4,8 mvt/etmaal op een weekdaggemiddelde. De toename van verkeer door de ontwikkelingen wikkelt zich af over het eigen terrein, de Heensedijk, de Dorpsweg en de N257. De geringe toename zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

Onderzoek Parkeren

Voor parkeren is het van belang dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Als uitgangspunt voor het parkeren wordt uitgegaan van CROW-norm, met dien verstande dat binnen de groep horeca en (verblijfs)recreatie voor een bungalowpark (huisjescomplex) in een niet stedelijk gebied een minimum van 2 parkeerplaatsen geldt. Dit betekent dat per beoogde glampingtent, twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Met de beoogde realisatie van 12 glampingtenten worden er dus 24 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. Eén auto kan parkeren onder de carport naast de glampingtent. De tweede parkeerplaats wordt gerealiseerd op het terrein van de jachthaven. Daarnaast is er parkeerruimte op het bestaande parkeerterrein van de jachthaven.

Dit wordt geborgd in de planregels door dit onder de bouwregels als voorwaarde op te nemen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat, met realisatie van de beoogde parkeerplaatsen, de ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

Onderzoek Bodemkwaliteit

Bij de geplande werkzaamheden in het plangebied is sprake van een transformatie naar een bodemgevoeliger gebruik en is de bebouwde oppervlakte groter dan 50 m². Hierdoor is onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk.

Uit ons vooronderzoek, waarbij wij de digitale bodemdossiers van de gemeente en/of de provincie alsmede het HBB en het tankenbestand hebben bestudeerd, blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen bruikbaar bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.

Om alsnog een goed en compleet beeld te krijgen van de actuele bodemkwaliteit binnen het plangebied is het volgende bodemonderzoek verricht:

- Wematech, Verkennend bodemonderzoek Heensedijk 57A - De Heen (projectnr. VBB-50210372), 23-06-2021

Het volledig bodemonderzoek (NEN 5725 en NEN 5740) is terug te vinden in bijlage 1 van de toelichting.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat zowel de bovengrond, als de ondergrond en het grondwater niet verontreinigd zijn. De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse.

Hiermee blijkt de bodem geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Om die reden kan worden geconcludeerd dat vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn te verwachten.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.4 Water

Beleid en normstelling

Waterbeheer

De initiatiefnemers van een ruimtelijke ontwikkeling behoren in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen worden toegelaten die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij onderhavige procedure wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De eventuele opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Op Europees en landelijk niveau is het overkoepelende waterbeleid vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en het Nationaal Bestuursakkoord Water. De doorvertaling van dit beleid is regionaal vastgelegd in het Provinciaal Waterplan en in het Waterbeheersplan van het Waterschap. Daarnaast wordt op gemeentelijk niveau het waterbeleid vastgelegd in een waterplan of een (verbreed) rioleringsplan.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In dit kader hebben waterschap en gemeente vooroverleg gevoerd, waaruit de volgende doelen, uitgangspunten en criteria voor dit plan zijn afgesproken:

Bouwmaterialen

De initiatiefnemer zal geen gebruik maken van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

Eigen risico in het kader van de buitendijkse ligging

Het plangebied heeft geen bescherming tegen hoogwater en zal indien nodig gebruikt worden om binnendijkse wateroverlast te voorkomen c.q. te beperken. Er kan sprake zijn van hoge waterstanden en inundaties. Het Waterschap en de Gemeente zijn niet verantwoordelijk voor schade die hieruit voortvloeit. Het verblijven in het buitendijkse gebied is geheel voor eigen risico van de initiatiefnemer en bezoekers. Daarnaast moet bij de uitwerking/realisatie van het ontwerp rekening gehouden worden met de gevoeligheid van elektrische installaties en nutsvoorzieningen bij inundatie. Ook dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het perceel grotendeels uit onverhard oppervlak in de vorm van gras of bosplantsoen. De enige verharding op het perceel is de halfverharding in de vorm van puingranulaat langs de zuidzijde van het perceel (figuur 4.1). Dit pad is in het verleden gebruik voor de aan en afvoeren van bouwmaterialen bij de realisatie van de haven. Het pad is momenteel alleen nog in gebruik door voetgangers die gebruik maken van het wandelpad 'Ommetje de Heen'. Het perceel bestaat uit een dijk van aangebracht zand. Hierdoor ligt het hoger dan de omgeving, minimaal twee meter boven het waterniveau van de Steenbergsche Vliet. Doordat de bodem grotendeels uit zandgrond bestaat kent het een goede infiltratiecapaciteit. Het plangebied betreft een agrarische bestemming dat momenteel wordt gebruikt voor natuur/recreatie. Al het hemelwater infiltreert op de plaats waar het valt en het plangebied heeft geen riolering of afvalwater.



Figuur 4.1 - Verhard pad van puingranulaat (De Neve, 2021)

Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomstige situatie bestaat het perceel nog steeds grotendeels uit onverhard oppervlak in de vorm van gras of bosplantsoen. De enige verharding op het perceel die wordt toegevoegd zijn de glampingtenten en de carports. Elke individuele tent heeft een oppervlakte van 40m² en elke carport 10m² (=totaal 50m² per unit). Met de beoogde 12 tenten wordt dus circa 600m² aan verharding toegevoegd. Daarnaast blijft ook het pad in de vorm van een natuurlijke halfverharding aan de zuidzijde van het perceel. Ondanks dat de hoeveelheid verhard oppervlak toeneemt kan al het hemelwater nog altijd in het plangebied in de bodem infiltreren. De toevoeging van verharding heeft dan ook geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Doordat het verhard oppervlak met meer dan 500m² toeneemt dient een watervergunning aangevraagd te worden. Verder wordt voor elke tent een afvalwaterriolering aangelegd die wordt aangesloten op het gemeentelijk afvalwaterrioleringsstelsel. De accommodaties worden aangesloten op het leidingwater. Verder wordt er geen grondwater onttrokken of wijzigingen aangebracht aan een waterkering.

Gevolgen voor water

De gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding is dan ook beperkt. Zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit wordt niet negatief beïnvloedt door de beoogde ontwikkeling. Het plan voorziet niet in elementen die het waterhuishoudkundige systemen ter plaatse kunnen verstoren. Hierdoor kan ook de juridische vertaling in het bestemmingsplan achterwege blijven.

Het plangebied heeft een aanduiding 'Reserveringsgebied waterberging'. De beoogde ontwikkeling levert geen beperkingen voor het plangebied als waterbergingsgebied, de glampingtenten worden op de dijk gerealiseerd minimaal 2 meter boven het waterpeil. Daarnaast zijn de glampingtenten enkel in het kampeerseizoen beschikbaar, wanneer de waterpeilen laag zijn.

Verder heeft het plangebied een aanduiding 'milieuzone - groenblauwe mantel' waarin het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de Groenblauwe mantel voorop staan. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de ecologische of landschappelijke waarden van het gebied.

Kortom de beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de waterkwaliteit of waterkwantiteit. Hierdoor vormt het aspect water geen belemmeringen voor de ontwikkeling

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de waterkwaliteit of waterkwantiteit. Doordat de hoeveelheid verhard oppervlak met meer dan 500m² toeneemt is een watervergunning noodzakelijk, deze wordt voor de realisatie van de hoeveelheid verharding aangevraagd. Dit zal geen problemen vormen voor de planvorming omdat in het plangebied voldoende ruimte is om dit hemelwater te bergen. Hierdoor vormt het aspect water geen belemmeringen voor de ontwikkeling

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieurimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden.

Onderzoek

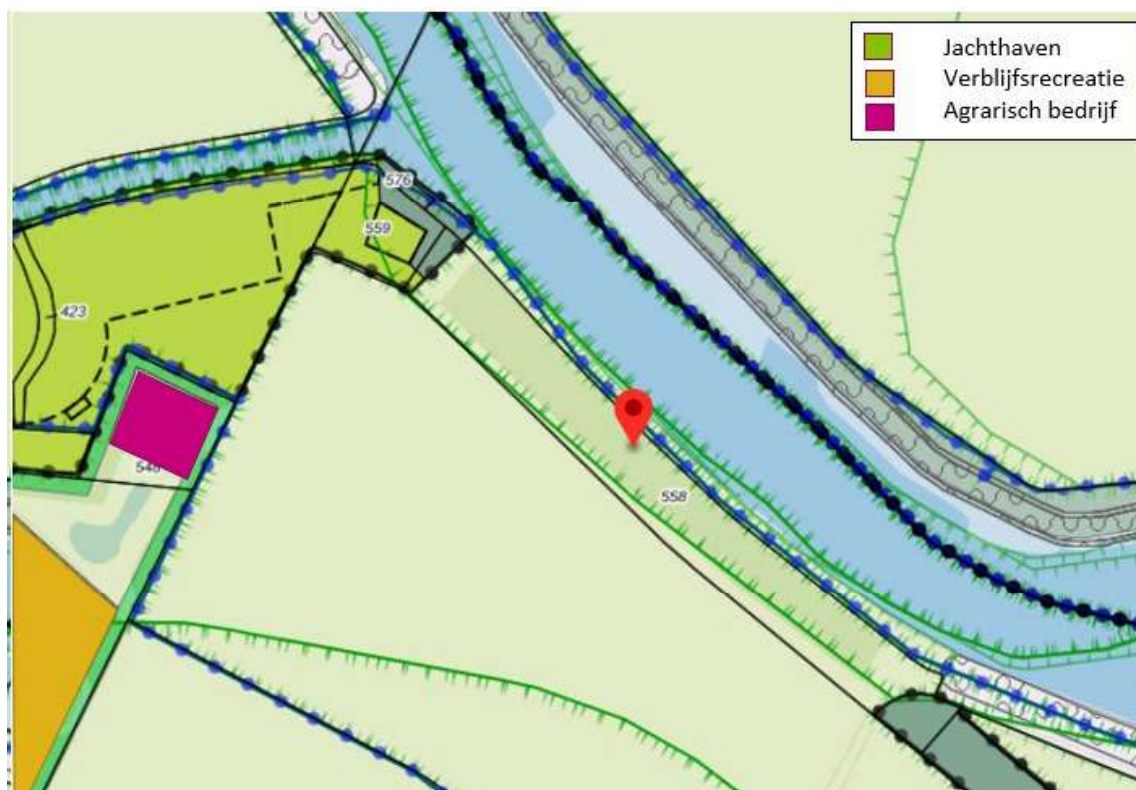
Het plangebied is te kenmerken als een rustig buitengebied. Bij de geplande ontwikkeling worden bedrijfshindergevoelige functies gerealiseerd, te weten recreatiewoningen.

Bedrijfshindergevoelige functie

Wat betreft de te ontwikkelen bedrijfshindergevoelige functie is de (eventuele) aanwezigheid van bedrijven in de directe omgeving van belang.

In figuur 4.2 zijn de bedrijven in de omgeving weergegeven. In de onderstaande tabel is tevens de richtafstand en de werkelijke afstand tot de bedrijven opgenomen.

Bedrijfssoort	Richt-afstand	Afstand plangebied	Richting
Jachthaven de Schapenput	10m	0m	Ten westen
Agrarisch bedrijf	30m	110m	Ten zuidwesten
Verblijfsrecreatie van de jachthaven	30m	210m	Ten zuidwesten



Figuur 4.2 - Omliggende bedrijven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Uit de tabel komt naar voren dat er mogelijk overlast veroorzaakt wordt door de jachthaven zelf. Het perceel waar de tenten geplaatst worden grenst aan het bestemmingsvlak van de jachthaven. De werkelijke afstand tussen de eerste tent en de activiteiten op de jachthaven is echter groter. De eerste tent komt op circa 25 meter van de terreingrens te staan. Op het terrein van de jachthaven staat aan deze zijde een bedrijfswoning.

Tussen de bedrijfswoning en het terrein voor de tenten ligt ook nog een strook grond van circa 10 meter breed met de bestemming Natuur. De afstand tussen de jachthaven en de tenten zal dan ook voldoende zijn.

Daarnaast speelt mee dat de exploitatie van de tenten een activiteit is van de jachthaven. De jachthaven heeft dan ook baat bij dat er een goed overnachtingsklimaat wordt gegarandeerd ter plaatse van de Glampingtenten.

Conclusie

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

4.6 Wegverkeerslawaai

Beleid en normstelling

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Binnen de geluidszone van een gezoneerde (spoor)weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) of het type spoor.

Onderzoek

Binnen het plangebied worden 12 Glampingtenten mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) betreft deze ontwikkeling geen realisatie van geluidsgevoelige functie(s) en dient derhalve geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Dit neemt niet weg dat moet worden nagegaan of ter plaatse van het recreatieterrein sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Doordat voldoende afstand is tot omliggende bedrijven (zie paragraaf 4.5), doordat in de directe omgeving van het plangebied geen wegen zijn gelegen en doordat in het stiltegebied slechts 6km/h gevaren mag worden met een gemotoriseerde boot, kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

Conclusies

Het wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Wet Milieubeheer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂-jaargemiddelde) en fijn stof (PM₁₀-jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

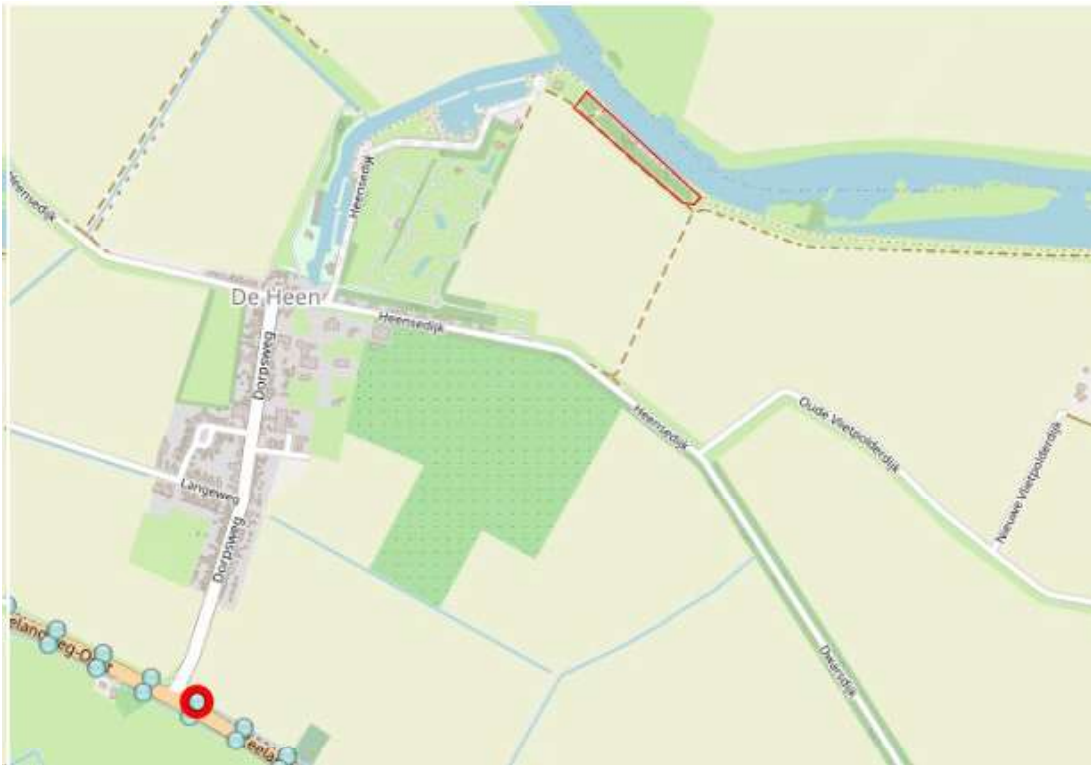
NIBM

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀)

Onderzoek Wet Milieubeheer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof respectievelijk 16,98 ug/m³ en 16,76 ug/m³ bedragen. Direct langs de Zeelandweg-Oost (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) blijken de waarden voor luchtkwaliteit ruimschoots onder de grenswaarden, uit de Wet milieubeheer, te zijn gelegen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In figuur 4.3 is het rekenpunt ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.3 - Plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van rekenpunt (rood omcirkeld)

Onderzoek NIBM

De ontwikkeling maakt de realisatie van 12 glampingtenten mogelijk. Deze ontwikkeling is dusdanig klein dat dit ten opzichte van de huidige situatie voor een beperkte verkeersaantrekkende werking zorgt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	5
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

De uitkomst van de NIBM-tool is dat de ontwikkeling binnen het plangebied niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.8 Archeologie

Beleid en normstelling

Verdrag van Malta

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Bestemmingsplan

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

Archeologiebeleid Gemeente Steenberg

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk.

Onderzoek

Archeologiebeleid in de gemeente Steenberg is geregeld in onder andere de Erfgoedverordening en de archeologische waardenkaart. Het plangebied heeft op de locatie een aanduiding als een gebied met een middelhoge archeologische trefkans, waar grondwerken niet zonder meer zijn toegestaan. De verordening vereist dan ook nader onderzoek.

De wet schrijft voor dat de archeologische waarden in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden opgenomen, waarbij gebruik dient te worden gemaakt van de contouren op de cultuurhistorische waardenkaart.

Echter heeft op Schapenput-de Heen, op een nabij gelegen perceel, al eerder een archeologisch onderzoek plaatsgevonden, namelijk in 2014. Op basis van het onderzoek in 2014 is geconcludeerd dat er geen behoudenswaardige resten aanwezig waren en werd dat gedeelte vrijgegeven. Het is plausibel om dit te extrapoleren naar het huidige plangebied.

Op basis van de huidige inzichten en op basis van het eerdere onderzoek van 2014 heeft de gemeente geadviseerd dat de middelhoge verwachting op de archeologische waardenkaart teruggebracht kan worden tot een lage verwachting binnen het plangebied.

Overigens hoort er in het bestemmingsplan geen benoeming te staan van de graafwerkzaamheden, het betreft de vraag: is hier archeologie te verwachten of niet. Nu zegt men op pagina 42 eigenlijk: de bodemverstoringen zullen heel klein zijn, dus is er geen archeologische waarde. Dat zal aangepast moeten worden.

Voor archeologie heeft de gemeente een archeologische waardenkaart. . Daarbij komt dat voor de beoogde ontwikkeling minimale graafwerkzaamheden verricht hoeven te worden, die ten alle tijden onder een eventuele vrijstelling zouden vallen. De benodigde graafwerkzaamheden zijn enkel voor ondergrondse voorzieningen zoals kabels, leidingen en rioleringen naar de glampingtenten.

Conclusie

Het aspect archeologie zal de uitvoering van de ontwikkeling niet belemmeren.

4.9 Cultuurhistorie

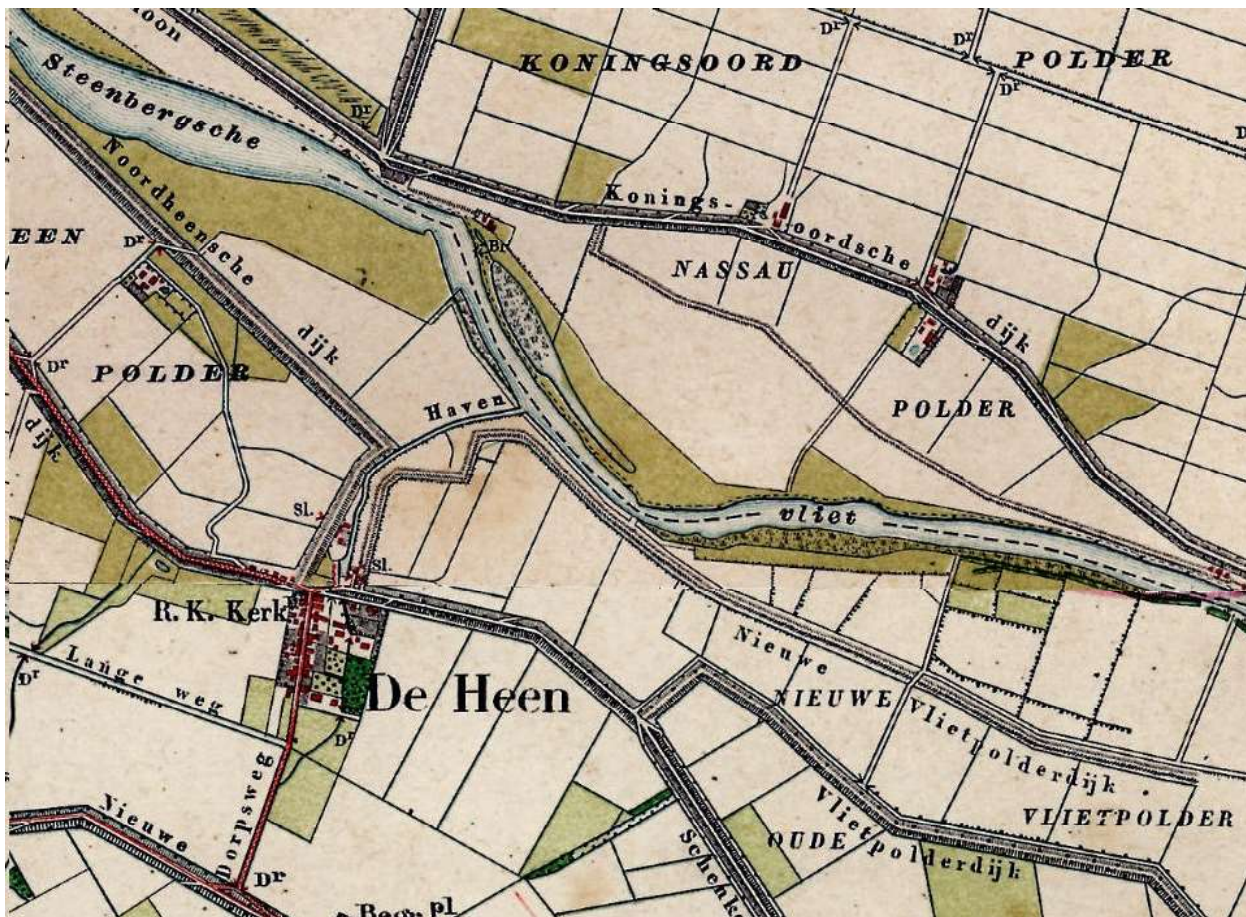
Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluisen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

Onderzoek

De locatie is altijd buitendijks gebied geweest. Eerst onder directe invloed van de zee en na de bouw van de sluis bij Benedensas alleen als buitendijks gebied van de Steenbergsche Vliet (zie figuur 4.4, kaartbeeld circa 1900). De meest recente ingreep in het gebied dateert van midden jaren '80 van de vorige eeuw. Door de bouw van de Philipsdam steeg het waterpeil van de Vliet met circa 80 centimeter. Daarom is door het toenmalige Hoogheemraadschap langs de hele Vliet de oever aangepakt. In die periode is het aanzien ontstaan dat het plangebied nu heeft.



Figuur 4.4 - Historische topografische kaart, circa 1900 (Bron: Topotijdreis)

De cultuurhistorische waardenkaarten van zowel de gemeente Steenbergen als van de provincie Noord-Brabant zijn geraadpleegd. Daaruit blijkt dat in of in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Het dichtstbijzijnde element dat is opgenomen op de kaart is de Heensedijk. Het plangebied ligt op zodanige afstand van deze dijk dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de cultuurhistorische waarde ervan.

Conclusie

Het geplande ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Ecologie

Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen

van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Houtopstanden

Onderdeel van de Wet Natuurbescherming (Wnb) is de Boswet, dit is opgenomen onder het hoofdstuk 'Houtopstanden'. Het doel van de Boswet is het areaal bos en houtopstanden te beschermen. Bos mag daarom niet zomaar worden gekapt. Houtopstanden die hieronder vallen, mogen enkel worden gekapt onder bepaalde voorwaarden. Zo is er een meldplicht en dient drie jaar na het kappen van de bomen hetzelfde areaal bos aanwezig te zijn in de vorm van jonge bomen. Daarnaast geldt een herplantplicht, de provincie is hiervoor het bevoegd gezag.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen;

- Krammer - Volkerak op ruim 1,3km ten noordwesten van het plangebied
- Oosterschelde op ruim 5,9 km ten westen

In 4.5 is het plangebied (rood vierkant) ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 4.5 - Plangebied (rode stip ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden.

De voornaamste verstoring voor Natura-2000 gebieden betreft stikstofdepositie, dit is berekend door middel van een AERIUS-berekening. Hierbij is onderscheidt gemaakt in de gebruiksfase en de aanlegfase.

Gebruiksfase

De Glampingtenten worden energie neutraal uitgevoerd en de verkeersaantrekkende werking neemt nauwelijks toe in de gebruiksfase. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt dan ook 0,00 mol/ha/jaar.

Aanlegfase

De stikstofdepositie in de aanlegfase dient ook berekend te worden. De stikstofdepositie in de aanlegfase bedraagt 0,00 mol/ha/jaar. De volledige AERIUS berekening is te vinden in bijlage 2 en 3 van deze toelichting.

Soortenbescherming

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 12 Glampingtenten. Hiervoor worden de volgende werkzaamheden, die mogelijk soorten kunnen verstoren, uitgevoerd:

- Verwijderen van bomen en begroeiing
- Lichte bouwwerkzaamheden

Verder kunnen ook bij de ingebruikname van het gebied als verblijfs- en overnachtingsplaats mogelijk beschermde soorten worden verstoord. Het plangebied ligt immers langs het Natuurnetwerk Nederland.

Bij de voorbereiding van de ontwikkeling moet worden onderzocht of de Wet Natuurbescherming (Wnb) de geplande ontwikkeling niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Wet Natuurbescherming zal kunnen worden verkregen.

Verkennend ecologisch onderzoek

Om te achterhalen welke beschermde soorten binnen het plangebied aanwezig zijn is een ecologische onderzoek uitgevoerd (E.C.O.Logisch B.V., Quicksan Camping Jachthaven de Schapenput te De Heen, 8-7-2021). Hieruit blijkt dat het projectgebied mogelijk functies herbergt voor de bever, boommarter, bunzing, hermelijn en de wezel en beschermde vleermuizen en broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Of en waar deze zich in het projectgebied bevinden is nog onbekend. In het ecologisch onderzoek is aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar voortplantings- en rustplaatsen van de boommarter, bunzing, hermelijn en de wezel. Het projectgebied valt binnen een gedeelte van het NNN gebied de Steenbergsche Vliet. Het ontstaan van negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Hiervoor wordt aanbevolen een NNN toets uit te voeren. Het volledig verkennend ecologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

NNN-effectanalyse

Na aanleiding van het verkennend ecologisch onderzoek is een NNN effectanalyse gemaakt. Hieruit blijkt dat per saldo minder overlast zal zijn op NNN gebied. De NNN effectanalyse is weergegeven in bijlage 5.

Ecologisch vervolgonderzoek

Marterachtigen

De onderzoekslocatie vervult redelijkerwijs een beschermde functie als vaste rust- en voorplantingsplaats en essentieel foerageergebied voor de bunzing. Voor de voorgenomen werkzaamheden is een soortenonthefing benodigd, aangezien overtreding op verbodsartikelen in de Wet natuurbescherming niet te voorkomen is;

- De onderzoekslocatie vervult geen functie als migratieroute voor de bunzing;
- De onderzoekslocatie vervult geen beschermde functie voor de wezel, hermelijn, steenmarter en boommarter;
- De onderzoekslocatie vervult een functie voor algemene broedvogels als nestlocatie en foerageergebied;
- De onderzoekslocatie vervult een functie voor algemeen grondgebonden zoogdieren als leefgebied en vaste rust- en verblijfplaatsen.

Aanbevelingen en adviezen

Bever

De bever wordt uitgesloten, het plangebied blijkt immers geen functioneel leefgebied, door het ontbreken van onder andere knaagsporen.

Vleermuizen

Er is gebleken dat de bomen op de onderzoekslocatie ongeschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen door de afwezigheid van geschikte openingen in de bomen waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. De noordelijke en zuidelijke zijden van de bosschage vervullen geen functie als vliegroute door het ontbreken van een verbindende functie tussen verblijfplaatsen, foerageergebieden en/of andere vliegroutes. In geval deze bosschage door enkele sporadische vleermuizen als vliegroute wordt gebruikt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot het verlies van de functie door het behoud van voldoende bomen om als volwaardige vliegroute te functioneren aan beide kanten. De watergang met hoge oevervegetatie blijft daarnaast aan beide zijde intact.

De bosschage kan functioneren als foerageergebied voor vleermuizen. Door de voorgenomen ingreep vindt geen vermindering aan foerageergebied plaats en daarnaast wordt de onderzoekslocatie niet als een essentiële functie voor lokale populatie vleermuizen verwacht door voldoende alternatieven in de directe omgeving. Het volledig vervolgonderzoek naar vleermuizen is weergegeven in bijlage 7. Er behoeft voor de vleermuizen geen ontheffing van de bepalingen van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om een ontheffingsaanvraag in te dienen bij de Omgevingsdienst Brabant -Noord voor de bunzing. Bij het indienen van de uitgevoerde onderzoeken is een ecologisch activiteitenplan een vereiste. In een ecologisch activiteitenplan staat onder andere een nadere uitwerking van de voorgenomen werkzaamheden, onderbouwing van de planontwikkeling, ecologische compensatie en maatregelen. Er dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht (artikel 1.11, Wet natuurbescherming) tijdens de werkzaamheden en in de permanente situatie. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het broedseizoen van vogels (maart tot september) wordt voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie geadviseerd. Daarnaast wordt geadviseerd om conform een ecologisch werkprotocol de werkzaamheden uit te voeren, in ieder geval bij het bouwrijp maken van de projectlocatie, aangezien een groot aantal soorten aanwezig is op de locatie.

Ontheffingsaanvraag

De ontheffingsaanvraag wordt momenteel voorbereid en het activiteitenplan wordt opgesteld.

Conclusie

Het beschermingsregime en de noodzakelijke maatregelen worden uitvoerbaar geacht. Hierdoor staat het aspect ecologie, met inachtneming van deze maatregelen, de ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Landschap

Beleid en normstelling

Artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' uit de Interim-Omgevingsverordening luidt dat 'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'.

Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant is geregeld in het "Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant". De handreiking bevat afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) van West-Brabant zijn gemaakt. Ruimtelijke ontwikkelingen worden in de handreiking ingedeeld in verschillende categorieën, deze zijn hieronder weergegeven.

Categorie 1: *Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.*

Categorie 2: *Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.*

Categorie 3: *Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.*

Onderhavige ontwikkeling valt in categorie 3 van de handreiking. Deze ontwikkelingen hebben over het algemeen een beduidende invloed op de omgeving door vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of substantiële bestemmingswijziging.

Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort.

Onderzoek

Voor het bepalen van de grootte van de landschappelijke kwaliteitsinvestering dient eerst berekend te worden wat de uiteindelijke waardevermeerdering van het perceel wordt. Het perceel heeft momenteel een agrarische bestemming. Dit wordt gedeeltelijk bestemd voor 'Recreatie' en gedeeltelijk bestemd voor 'Groen'.

De bruto opbouwmaat van de tenten van de initiatiefnemer bedraagt 10 x 12 meter. Hierdoor zou elke tent een oppervlakte van circa 160m² nodig hebben. Hierbij komt nog een toegangspad van 20 m², daarmee omvat elke tent een oppervlakte van 180m². Met 12 tenten komt dit op totaal (=12*180m²=) 2160m².

Naast de aparte clusters dient het gezamenlijke toegangspad dat langs de zuidzijde van het gehele perceel loopt ook bestemd te worden ten behoeve van recreatie. Dit pad is circa 300 meter lang en 3 meter breed, en daarmee 900m² groot.

De totale oppervlakte ten behoeve van recreatie bedraagt daarmee 3.060m². In de berekening hebben we dit afgerond op 3100m². De overige ruimte op het perceel wordt bestemd voor 'groen'. In figuur 4.6 is de waardevermeerdering uitgerekend, hierbij is de huidige waarde ten opzichte van de toekomstige waarde bepaald.

Waardevermeerdering

	Hoeveelheid	Prijs	Waarde
Huidige waarde			€ 69.000,-
Agrarisch	11.500 m ²	€ 6,- per m ²	€ 69.000,-
Toekomstige waarde			€ 101.400,-
Recreatie	3.100 m ²	€ 30- per m ²	€ 93.000,-
Groen	8.400 m ²	€ 1- per m ²	€ 8.400,-
Waardevermeerdering			€ 32.400,-

Figuur 4.6 - Waardevermeerdering grond

Uit de berekening blijkt dat er een waardevermeerdering is van € 32.400,-. De landschappelijke kwaliteitsinvestering bedraagt 20% van de waardevermeerdering van het perceel en komt daarmee op € 6.480,-.

Groenplan

Het groenplan voorziet in de aanplant van bomen, nieuw bosplantsoen, heesters, vaste planten en bloemrijk grasland. Hierbij is de focus gelegd op beleving: een fijne kampeerbeleving aan de waterkant in de ecologische hoofdstructuur (Natuur Netwerk Brabant). Zintuigelijke beleving zal er voor de recreanten en passanten middels de uitgekende beplantingskeuze meer dan volop zijn: beleving voor de ogen, beleving voor de oren, beleving voor de neus en beleving voor de smaakpapillen.

Er komt door dit plan een grote sprong in natuurwaarden en biodiversiteit, met recht een landschappelijke kwaliteitsimpuls. Aan de wettelijke investeringseis wordt ruimschoots voldaan. Er wordt zelfs ruim 125% van de berekende waardevermeerdering van de grond geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Het groenplan omvat onder meer inrichtingstekeningen per cluster, beplantingslijsten en een kostenraming. Het volledige groenplan is weergegeven in bijlage 7 van deze toelichting.

Conclusie

De landschappelijke kwaliteitsinvestering staat gelijk aan de waardevermeerdering van de grond. Het aspect landschap vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Voor *planologisch relevante* kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

Onderzoek

In het plangebied en in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen hogedruk aardgasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen, of hoogspanningsleidingtracé. Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

Conclusie

De eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.13 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting.

De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

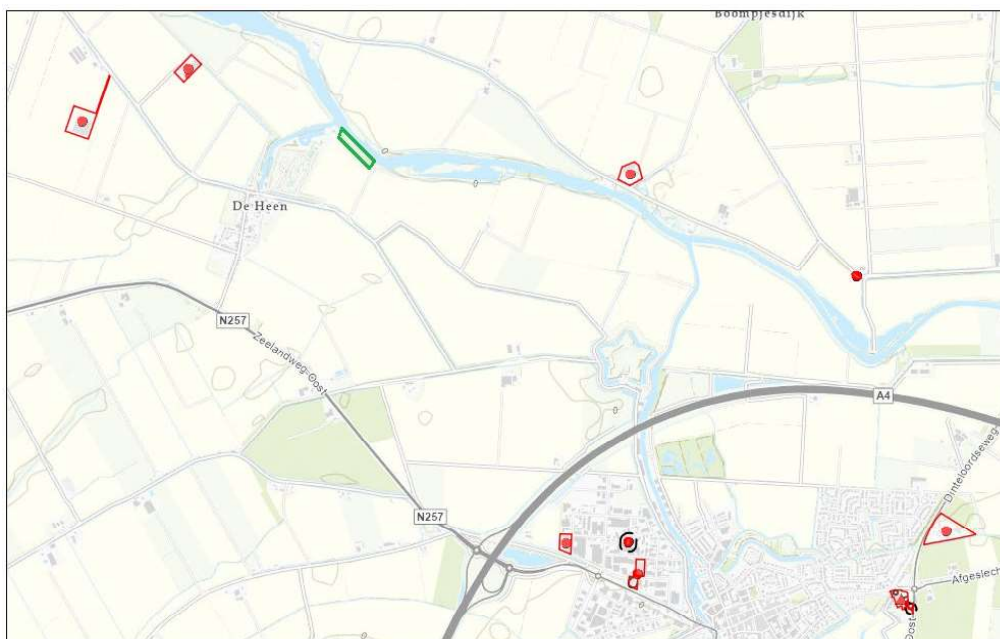
- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar en de streefwaarde van 10-6 per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water¹. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek



Figuur 4.7 - Uitsnede risicokaart met het plangebied groen omkaderd

Risicorelevante inrichtingen

Uit de risicokaart voor Nederland blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn met een externe werking op het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er zijn geen (spoor)wegen in de omgeving van het plangebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook vindt er in de omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten van dit bestemmingsplan geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro gemaakt moeten worden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijks als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

Aangezien de ontwikkeling een uitbreiding van de bestaande jachthaven betreft, is gekozen voor een herziening van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Steenberg - 1e herziening".

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Recreatie - Jachthaven - 2:

Deze bestemming maakt het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfsrecreatie mogelijk. De beoogde bestemming is geschikt voor verblijfsrecreatie verblijf met daarop 12 glampingtenten die alleen in het seizoen beschikbaar worden gesteld voor bezoekers. Ter plaatse van de bestemming zijn tevens bijbehorende voorzieningen zoals kabels, leidingen en andere aansluitingen toegestaan.

Groen

De bestemming groen is gebruikt voor het borgen van de groene inpassing van het recreatiegebied. Dit omvat onder andere het bosplantsoen, de bomen, de struiken, de (onverharde) paden en het kruidenrijke graslanden.

Groen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Inspraak en vooroverleg

In het kader van de inspraak en vooroverleg zijn alle betrokken stakeholders geïnformeerd over het planvoornemen. De reactie van de provincie en het waterschap zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Om een plan als dit tot een succes te maken, is het noodzakelijk om er een onderscheidend of zelfs uniek concept van te maken. In de regio zijn nog niet veel aanbieders van dergelijke recreatie mogelijkheden (momenteel is er slechts één binnen de gemeente Steenberg). Bezien over heel Nederland zijn veruit de meeste van dit soort accommodaties te huur op campings of soortgelijke terreinen. In dit plan liggen de recreatie units echter verder uit elkaar, in de natuur, met ruim uitzicht en een directe connectie met het water door de beschikbare roeiboot. De initiatiefnemer heeft dus een heel andere beleving voor ogen. Dit plan is waarschijnlijk uniek in Nederland en daarmee zeer onderscheidend ten opzichte van de markt.

Qua klanten richt Jachthaven de Schapenput zich op mensen die op zoek zijn naar rust, ruimte en natuur. De vraag hiernaar is groot, vooral bij mensen die de hectiek van alledag even helemaal willen ontvluchten. Dat deze vraag bestaat, wordt bevestigd de huidige ecovlottes in het seizoen continu volgeboekt zijn. Verwacht wordt dat die vraag zich ook vertaalt naar de Glampingtenten.

De ervaring leert dat de mensen die komen voor rust en natuur zelf ook rust houden en voorzichtig omgaan met de natuur. De verstoring van de natuur (en andere klanten) is daarom minimaal.

De belangstelling voor een dergelijk concept zal naar verwachting (langzaam) moeten groeien. Daarom is het plan om de accommodaties gefaseerd te realiseren. In eerste instantie twee of vier stuks, afhankelijk van de vraag die in de aanlegfase geconstateerd wordt. Dit voorkomt leegstand in het geval dat de vraag onverhoopt toch tegen blijkt te vallen. Mocht daarentegen de vraag veel sneller stijgen dan voorzien, kunnen de overige locaties snel gerealiseerd worden.

Een ander voordeel van gefaseerde realisatie is dat deze ontwikkeling vanuit eigen middelen gefinancierd wordt. Financiering van het plan is daarom geen probleem en vormt dus geen risico voor de uitvoering wanneer een bestemmingsplan is vastgesteld.

Kortom; het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is en de kosten worden gedekt uit de opbrengst van de verhuur van de Glampingtenten. Hiermee kan het bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Het kostenverhaal is verzekerd aangezien er een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt gesloten. Het plan is hiermee voor de gemeente een kostenneutrale ontwikkeling.