

Bestemmingsplan

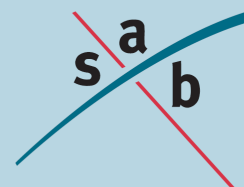
Laurentiusdijk, Welberg

Gemeente Steenbergen

Datum: 31 januari 2019

Projectnummer: 160108

ID: NL.IMRO.0851.bgBPlaurentiusdijk-v003



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie en planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Planbeschrijving	7
3	Relevant beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Uitvoerbaarheid	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	22
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Water	27
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	28
5	Wijze van bestemmen	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Dit bestemmingsplan	31
6	Procedure	34
6.1	Inspraak	34
6.2	Zienswijzen	36

Bijlagen

- 1. Landschappelijk inpassingsplan**
- 2. Bodemrapport**
- 3. Akoestisch onderzoek**
- 4. Quick scan externe veiligheid**
- 5. Quick scan flora en fauna**
- 6. Stedenbouwkundige visie recreatieve zone**
- 7. Besluit provincie inz. wijziging verordening ruimte 2014**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een particulier initiatiefnemer is voornemens om op een locatie aan de Laurentiusdijk in Welberg een drietal woningen te bouwen binnen het bestaande bebouwingslint. De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Welberg', aangezien hier de betreffende gronden een agrarische bestemming hebben. De gemeente Steenbergen wil meewerken aan het initiatief. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Om deze reden is onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kom Welberg' opgesteld. In de navolgende paragrafen en hoofdstukken wordt het plan verder toegelicht.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Welberg aan de Laurentiusdijk. In de bestaande situatie bevindt zich hier reeds een bebouwingslint. De Laurentiusdijk vormt de oostelijke rand van de dorpskern Welberg. Aan de noordwestzijde vormt de Rondweg-Oost (N259) die hier een verhoogde ligging heeft, een duidelijke landschappelijke barrière tussen Welberg en de kern Steenbergen. Op de navolgende topografische kaart is het plangebied globaal met de gele ster aangeduid.

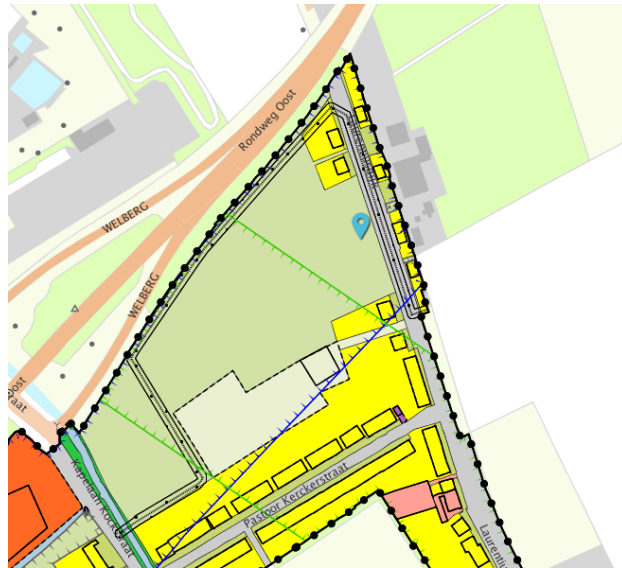


Topografische kaart met globale aanduiding plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is bestemmingsplan 'Kom Welberg' (Op ruimtelijkeplannen.nl: '[Welberg](#)'). Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 22-10-2015 door de gemeenteraad van Steenbergen. De gronden hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' en zijn bestemd

voor onder meer agrarische bodemexploitatie en het behoud en herstel van de aanwezige landschapswaarden. Gebouwen en woningen zijn niet toegestaan. Verder ligt het plangebied binnen een gebiedsaanduiding inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rondweg-Oost, die ten westen van het plangebied is gelegen (blauwe gebiedsaanduiding). De vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten is hier niet toegestaan. Ten slotte ligt een deel van het plangebied binnen een straalpad (groene gebiedsaanduiding). Straalpaden (straalverbindingspaden) zijn optisch vrije paden, ten behoeve van telecommunicatie. De maximale bouwhoogte van bouwwerken is hier begrensd tot 44 m+NAP om mogelijke hinder voor een straalpad te voorkomen.



Uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan 'Welberg' (plangebied globaal met symbool aangegeven)

De plannen voor de realisatie van de drie woningen zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het plan verder toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het vigerende beleid en wordt onderhavig project hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 worden de uitvoeringsaspecten besproken, zoals de milieuaspecten, archeologie en cultuurhistorie, water en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 wordt een voorzet gegeven voor de juridische regeling van het projectbesluit. In hoofdstuk 6 wordt er een conclusie gegeven. In de bijlagen zijn ten slotte de beide relevante onderzoeksrapporten alsmede een opzet van de regels en de verbeelding opgenomen.

2 Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis

De historische stad Steenbergen is ontstaan op de meest noordelijk gelegen uitloper van de Brabantse Wal, op de overgang tussen het zandgebied en het kleigebied. Steenbergen (stadsrechten in 1272) was een welvarend havenstadje, waarbij zout en turf vanuit de omgeving werd verscheept. Welberg ligt aan de zuidoostzijde van de Steenbergen, op het zandgebied en werd al in de middeleeuwen genoemd als hoger gelegen gebied. Een min of meer planmatig kerkdorp ontstond echter pas vroeg in de 20^e eeuw. In 1927 werd een eigen parochie gecreëerd waardoor een eigen dorpskarakter ontstond.

Het dorp Welberg is ontstaan als agrarisch lintdorp langs de Welbergsedijk (die binnen het dorp overgaat in de Corneliusstraat). Het centrum van het dorp bevindt zich op de kruising met de Kapelaan Kockstraat. De Kapelaan Kockstraat heeft een heel eigen karakter aangezien langs deze weg tevens de Boomvaart is gelegen. De Kapelaan Kockstraat vormt hiernaast historisch de belangrijkste verbinding richting de kern Steenbergen.



Kapelaan Kockstraat met links Boomvaart



Welbergsedijk

Planmatige uitbreidingen die in de vorige eeuw gerealiseerd zijn in Welberg, zijn gelegen in de oksel van de Kapelaan Kockstraat/Corneliusstraat en Welbergsedijk. Hierdoor heeft Welberg nog steeds haar lintstructuur behouden. De Laurentiusdijk die oostelijk van de Kapelaan Kockstraat is gelegen en hier min of meer parallel aan ligt, vormt hierbij de oostelijke grens van de planmatige uitbreidingen en de bestaande dorpskern. Langs de Laurentiusdijk is in de loop van de tijd ook lintbebouwing ontstaan, hoofdzakelijk aan de westelijke zijde van de weg. Hieronder staan enkele foto's van deze weg.



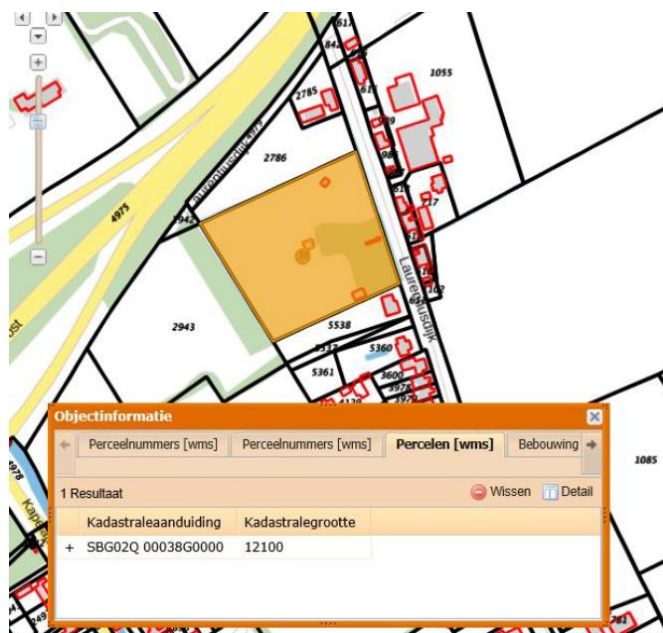
Laurentiusdijk in westelijke richting (beide foto's)

Plangebied

Het plangebied is gelegen direct aan de westzijde van de Laurentiusdijk. De Laurentiusdijk liep vroeger verder door richting het noorden, maar met de aanleg van de Rondweg Oost is een 'knip' ontstaan, waardoor de weg aan de noordzijde doodloopt. Het plangebied betreft een momenteel onbebouwde locatie die in agrarisch gebruik is (weideland). Op het terrein staan enkele bomen. Ook staan er enkele kleine schuurtjes met pluimvee op het perceel. Het perceel staat kadastraal bekend als Steenberg, sectie Q, nummer 38.



Luchtfoto met aanduiding plangebied



Kaartbeeld met kadastraal perceel

Het plangebied wordt omzoomd door een bomensingel. Ook binnen het plangebied staan enkele verspreide bomen.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een bestaande woning. Verder naar het zuiden liggen meer woningen alsmede een agrarisch bedrijf. Aan de oostzijde liggen direct langs de Laurentiusdijk eveneens woningen. Aan de noordzijde loopt de Laurentiusdijk dood ter hoogte van de Rondweg-Oost (N259). Deze weg heeft ter hoogte van het plangebied een verhoogde ligging en vormt hiermee een duidelijke ruimtelijke barrière tussen het plangebied en Steenberg hier achter. Met de aanleg van de nieuwe A4 westelijk van Steenberg, wordt de Rondweg-Oost echter veel minder gebruikt door het verkeer.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Algemeen

Het plan betreft de realisatie van drie nieuwe woningen aan de Laurentiusdijk. Met de drie woningen wordt het bestaande lint aan de Laurentiusdijk verder in noordelijke richting doorgezet. De drie vrijstaande woningen liggen dicht aan de Laurentiusdijk op ruime percelen en op wisselende afstanden van elkaar. De bebouwing concentreert zich aan de wegzijde.

De woningen hebben een maximale goothoogte van 3,5 m (in de regels afgerond naar 4 m) en een maximale bouwhoogte van 9,5 m (in de regels afgerond naar 10 m). Middels een bouwvlak op de verbeelding is het maximum bebouwingsoppervlak van de woningen vastgelegd.

2.2.2 Landschappelijk inrichtingsplan

Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld voor de locatie¹. Dit inrichtingsplan is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

De algemene uitgangspunten uit het inrichtingsplan luiden:

- De landschappelijke structuren (groene omzoming perceel) worden behouden en het plangebied vormt een ‘kamer’ binnen het landschap.
- De woningen worden aan het lint gebouwd en dragen bij aan de kenmerkende lintstructuur aan de Laurentiusdijk.
- Er wordt aangesloten op het landelijke en afwisselende karakter van de Laurentiusdijk.
- Drie ruime kavels, waarvan de meest zuidelijke het grootste is.
- Het westelijk deel van het plangebied wordt niet bebouwd, maar bijvoorbeeld gebruikt als weidegrond of boomgaard.
- Het bestaande bosje blijft (deels) behouden. Dit wordt ingepast tussen de meest zuidelijk gelegen nieuwe woning en de twee nieuwe woningen ten noorden daarvan.

¹ Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitseisen Laurentiusdijk 21 te Welberg, SAB, projectnummer 160108, 26 september 2016.

De onderstaande inrichtingstekening vormt de kern van het inrichtingsplan.



Inrichtingsplan met ligging beoogde drie woningen

Op basis hiervan is het landschappelijk inrichtingsplan verder uitgewerkt, waarin tevens uitspraken worden gedaan over de beoogde beeldkwaliteit en inrichting van het erf. Hiervoor wordt verder verwezen naar het landschappelijk inrichtingsplan, dat als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting.

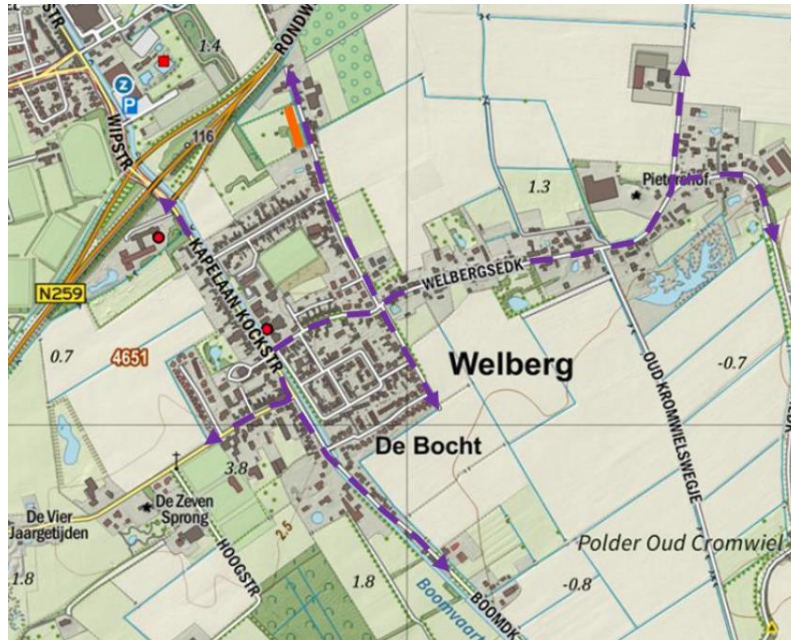
Om te waarborgen dat het landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd wordt, is de realisatie (en instandhouding) van het landschappelijk inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

2.2.3 Verantwoording landschappelijke versterking

Afronding stedenbouwkundig lint

Er is sprake van een logische stedenbouwkundige opzet: de beoogde woningen worden binnen het bestaande lint aan de Laurentiusdijk gebouwd en zijn allemaal op de straat georiënteerd en allen op korte afstand van elkaar gelegen, conform de bestaande bebouwingskarakteristiek. Er is verder sprake van een logische ruimtelijke afronding van de kern Welberg. De kern Welberg kenmerkt zich namelijk juist door de aanwezigheid van bebouwingslinten (deze staan op navolgende topografische kaart aangeduid met de paarse stippellijnen).

Het dorp is ontstaan op de kruising van de linten de Welbergsedijk en de Kapelaan Kockstraat/Boomdijk. De bebouwingslinten lopen veelal diep het landelijke gebied in.



Bewerking van de topografische kaart met aanduiding lintstructuur

Het plan voor de bouw van 3 woningen aan de Laurentiusdijk gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarmee de bebouwing op een passend wordt ingebed binnen het landschap. De landschappelijke structuren (groene omzoming perceel) worden behouden en versterkt en hiermee vormt het plangebied, zoals eerder genoemd, een 'kamer' binnen het landschap. Het westelijke deel van het plangebied (de diepe achterpercelen van de beoogde woningen) blijven onbebouwd en worden benut als weidegrond of boomgaard. Het bestaande bosje wordt in noordelijke richting verplaatst. Door de realisatie van het plan wordt voorkomen dat het plangebied verrommelt en verpaupert. De beoogde invulling met woningen biedt de voorwaarden voor een goed beheer van het aanwezige en toe te voegen groen in de toekomst.

3 Relevant beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028). De drie hoofddoelstellingen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland.
2. Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De gemeente Steenbergen is onderdeel van de Zuidwestelijke Delta waar een specifieke regionale opgave voor geldt. Nationale opgaven die ook voor het plangebied van belang zijn, betreffen:

- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit, van voldoende zoetwater en het herstel van de estuariene dynamiek als drager voor een duurzaam water- en ecosysteem;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke Delta';
- Bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het Trans-Europese transportnetwerk;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergiernetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant (Zuidwest 380 kV verbinding).

Toetsing

Onderhavig plan is niet strijdig met het SVIR. De waterhuishoudkundige belangen worden met het plan niet geschaad en in deze toelichting is een waterparagraaf opgenomen (zie hoofdstuk 4).

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is

een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Toetsing

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van drie woningen. Uit diverse jurisprudentie is gebleken dat een plan van deze omvang niet hoeft te worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling en dat, gezien de kleinschaligheid, een toetsing aan de ladder niet is vereist. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ingegaan op de passendheid binnen de woningbouwprogrammering. In paragraaf 3.4. wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 (2014)

Algemeen

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

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

Beleid voor de stedelijke structuur

Wat betreft het beleid voor de stedelijke structuur staan de volgende zaken centraal:

1. *Concentratie van verstedelijking*: In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.
2. *Inspelen op demografische ontwikkelingen*: De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot.
3. *Zorgvuldig ruimtegebruik*: De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden.
4. *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*: De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van drie woningen aan de rand van Welberg, passend binnen het bestaande bebouwingslint. Zoals uit de planbeschrijving in paragraaf 2.2. blijkt, is bij het plan veel aandacht geweest voor een goede ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woningen zijn bedoeld om te voldoen in de eigen woningbehoefte.

Onderhavig plangebied ligt hiernaast is een zoekgebied verstedelijking. In de navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 **Verordening ruimte 2014 incl. wijziging**

Algemeen

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken.

Wijziging Verordening ruimte 2014 ivm plan Laurentiusdijk, Welberg, Steenberg

De Verordening ruimte 2014 is ten aanzien van onderhavig plangebied gewijzigd. Hierbij is het onderhavige plangebied uit de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' gehaald en in de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied'. Het besluitdocument van de provincie is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van 3 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan is niet strijdig met de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 **Structuurvisie 2012, incl. partiële herziening 2018**

Algemeen

De structuurvisie is vastgesteld op 31 mei 2012. Deze Structuurvisie bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenberg voor de komende 10 tot 15 jaar. Zij heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. Zij bundelt de verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties, die in de afgelopen jaren zijn verschenen, tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument.

Welberg

Over Welberg wordt in het algemeen gesteld dat voor de leefbaarheid van Welberg een gemeenschappelijke accommodatie en verenigingsgebouwen essentieel is. Ook de basisschool vormt een spil in het dorp. Voor ouderen zou een zorgfunctie in het dorp ervoor kunnen zorgen dat zij hier langer zelfstandig kunnen wonen. Winkelvoorzieningen zijn in feite niet levensvatbaar. Tot slot is het behoud van de voetbalvereniging van belang.



Uitsnede kaartbeeld kern Steenberg/Welberg (plangebied met blauwe ster aangeduid)

Recreatieve zone

Uit voorgaande kaartbeeld van de kern Welberg blijkt dat het plangebied is gelegen aan de rand van de beoogde recreatieve zone tussen Welberg en Steenberg. Deze aanduiding is dus hier niet van toepassing en wordt niet nader besproken.

Woningbouwbeleid – en programmering

In de structuurvisie wordt ook ingegaan op het woningbouwbeleid en de woningbouw-programmering. Later is dit beleid verder uitgewerkt in de Nota Wonen 2015. Deze woonvisie komt hierna nog aan de orde. Aangezien deze nota het meest recente beleid bevat, is niet nader ingegaan op het beleid en de programmering zoals dat in de structuurvisie is besproken.

Toetsing

Onderhavig plangebied is niet strijdig met de gemeentelijke structuurvisie. De realisatie van de 3 woningen kan in algemene zin bijdragen aan het behouden van voldoende draagvlak voor de voorzieningen in Welberg. Wat betreft de woningbouwprogrammering en het woningbeleid vindt toetsing plaats aan de meest recente woonvisie.

3.3.2 Stedenbouwkundige visie recreatieve zone, gemeente Steenberg

De gemeente Steenberg heeft een stedenbouwkundige visie vastgesteld inzake de recreatieve zone Steenberg-Welberg. Deze structuurvisie is eveneens als bijlage bijgevoegd. De visie biedt afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt duidelijk welke functies en structuren passend zijn binnen de recreatieve zone en aan welke voorwaarden dergelijke initiatieven worden getoetst.

In de analyse van het plangebied wordt geconstateerd dat aan de Laurentiusdijk is aan beide zijden van de weg een bebouwingslint is gelegen. De woningen staan aan de oostzijde relatief dicht op de weg en elkaar, terwijl de woningen aan de westzijde verder van de weg af staan en ook op ruimere afstand van elkaar. Dit lint is de laatste jaren steeds verder verdicht met de bouw van nummer 2,6,6a en 21a. Ook is er naast Laurentiusdijk 2 een nieuwe woning (nr. 4) planologisch mogelijk gemaakt.

Uit de visie uit hoofdlijnen blijkt dat voor het bebouwingslint Laurentiusdijk het beleid geldt dat hier de bestaande lintbebouwing kan worden versterkt. Hierover wordt gesteld:

“Een verdere ontwikkeling en verdichting van de lintbebouwing langs de Laurentiusdijk is (...) passend en sluit aan bij de verdichting van het lint de afgelopen jaren. Ook zorgen de Rondweg Oost en het open houden van de schootsvelden ervoor dat de kernen niet snel tegen elkaar aan zullen groeien.” Ook wordt gesteld: “Het lint langs de Laurentiusdijk kan aan beide zijden verder worden verdicht. Het lint wordt hiermee een uitloper van de kern Welberg. Het is wel van belang dat er tussen de woningen ruimte is voor doorzichten naar het achterliggende landschap en de groene kamers. Het behoud van bomenrijen die de groene kamers begrenzen tussen de woningen in, draagt hieraan bij”.



Uitsnede uit visiekaart met aanduiding plangebied (gele ster)

Toetsing

Onderhavig plan past goed binnen de stedenbouwkundige visie, aangezien hiermee het stedenbouwkundige lint aan de Laurentiusdijk verder wordt versterkt. Ook biedt het voorliggende plan ruimte voor het creëren van de beoogde groene kamers.

3.3.3 Woonvisie Gemeente Steenberg, 26 maart 2015

Algemeen

De woonvisie vormt het richtinggevende document van de gemeente voor de gemeentelijke woningmarkt. De gemeente ziet zichzelf hierbij nadrukkelijker in een faciliterende rol.

In de woonvisie wordt allereerst een analyse gepresenteerd van de ontwikkelingen in de woonmarkt. Hierna worden beleidskeuzes geformuleerd inzake de bestaande woningvoorraad (die steeds belangrijker wordt), en bijvoorbeeld het wonen van arbeidsmigranten. Bij onderhavig plan zijn vooral de beleidskeuzes inzake nieuwbouw van belang. Deze worden hieronder benoemd.

Beleidskeuzes nieuwbouw

De volgende beleidskeuzes zijn gemaakt inzake de nieuwbouw:

1. Voor de nieuwbouwplanning wordt uitgegaan van de woningbehoefteprognoses van de provincie, (migratiesaldo 0) + 300 extra te bouwen woningen vanwege de komst van het Agro-Foodcluster Nieuw Prinsenland.
2. De gemeente Steenbergen is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen ook voor mensen van buiten de gemeente, zeker gelet op de opening van de A4 die een aanzuigende werking kan hebben. De gemeente wil een marktonderzoek verrichten en op basis hiervan kijken of en hoe deze mensen het beste te bereiken middels reclame en marketing.
3. De verkoop van bouwgrond te bevorderen op basis van de al vastgestelde nota aanpassing grondprijsbeleid methoden cq werkwijzen ter stimulering woningbouw, 19 juni 2014.
4. De soort te bouwen woningen (huur, koop, appartementen, vrijstaande woningen, rijwoningen) voor de komende 10 jaar wordt afgestemd op de geïnventariseerde behoefte. Het streven is erop gericht om voor alle doelgroepen voldoende woningen te ontwikkelen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de behoefte. Hieruit blijkt ook dat er een potentiële vraag is naar wat duurdere woningen vrijstaand of half-vrijstaand.

Type woning	Behoefte woningen (migratiesaldo 0) 1-1-2014 t/m 1-1-2020	Extra woningbouw AFC tot 2020	Totaal tot 1-1-2020
Koop (half) vrijstaand	291	40	331
Koop rijwoning	127	93	220
Koop appartementen	38		38
Huur grondgebonden	-/- 13	67	54
Huur appartementen	152		152
Totaal	595	200	795

Tabel: behoefte naar woningtypes

5. In elke kern zal nog nieuwbouw plaatsvinden waarbij de nadruk ligt op de kernen Steenbergen en Dinteloord.
6. Ook voor de nieuwbouw zal levensloopbestendig en energiezuinig en/of energie-neutraal bouwen worden gestimuleerd.
7. Het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt niet naar beneden bijgesteld omdat andere gemeenten in de regio te veel woningen in de planning hebben opgenomen. Het is aan deze gemeenten zelf om tot een aanpassing van hun woningbouwplanning te komen.
8. De gemeentelijke nieuwbouwplanning in het kader van de ladder duurzame verstedelijking bespreken met provincie en regio- en buurgemeenten, zoals nu ook al gebruikelijk is.
9. Vernieuwende wooninitiatieven, in het bijzonder op het gebied van wonen en zorg, positief benaderen.
10. Op het gebied van wonen en zorg, waaronder in het bijzonder te noemen het kunnen voldoen aan de vraag naar intramurale zorgplaatsen, nog nadrukkelijker samenwerken met de Brabantse Wal gemeenten, Bergen op zoom en Woensdrecht
11. De problematiek aangaande het op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses 2014 geconstateerde te kort aan intramurale plaatsen op de lange termijn op regionaal niveau (Rwb) inbrengen.

Programmering

In de woonvisie is een programmering opgenomen, die voor een deel is gebaseerd op de woningbouwprogrammering uit de Structuurvisie. Uit de programmering blijkt dat er een tekort aan harde plannen is om de woningbouwplanning tot 2020 (795 woningen in de gehele gemeente) te kunnen realiseren. Als echter ook alle zachte plannen worden betrokken, dan is sprake van een overschot.

Hoewel er sprake is van een overschot aan woningbouwlocaties voor de periode tot 2020, is het gelet op de omvang van de overschrijding niet noodzakelijk om nu al keuzes te maken. In de praktijk zal een deel van de nu geselecteerde locaties niet gerealiseerd worden of pas op de langere termijn. Voor de periode tot 2025 is er verder geen sprake van een overschot.

Jaarlijks wordt aan de gemeenteraad teruggekoppeld hoe het staat met de voortgang van de nieuwbouwplanning. In dit jaarlijkse overzicht zal worden aangegeven wanneer locaties van de zachte plancapaciteit zullen worden opgepakt of definitief afvallen.

Regionale afspraken

In regionaal verband (subregio West-Brabant; de gemeente Bergen op Zoom, Roosendaal, Woensdrecht, Halderberge, Moerdijk, Rucphen en Steenbergen) worden op basis van de verordening Ruimte van de provincie (duurzaamheidsladder Bro) om de twee jaar afspraken gemaakt over de nieuwbouwproductie voor de daarop volgende 10 jaar in de subregio en per gemeente. Momenteel geldt voor de gemeente Steenbergen de afspraak dat er gebouwd kan worden voor migratiesaldo 0 + 300 extra woningen voor het Agro-Foodcluster Nieuw-Prinsenland. In een aantal gemeenten in de subregio West-Brabant is sprake van een overcapaciteit aan bouwlocaties. Uitgangspunt is dat de overcapaciteit in andere gemeenten niet zal leiden tot een bijstelling naar beneden qua omvang van de totale nieuwbouwplanning voor de woningbouw in de gemeente Steenbergen.

Toetsing

Met onderhavig plan kan invulling worden gegeven aan de behoefte die bestaat aan duurdere woningen (koop (half)vrijstaand). Onderhavig plan past binnen de actuele woningbouwprogrammering. Deze is op haar beurt afgestemd met de regio (subregio West-Brabant).

3.3.4 Dorpontwikkelingsplan Welberg

Algemeen

Het Dorpontwikkelingsplan (Dop) dateert uit november 2007. Een Dop is een plan met een programma dat wordt geschreven met als doel om op de (middel)lange termijn te kunnen werken aan de leefbaarheid van kleine kernen. Het bestaat uit een wensbeeld van de bewoners, dat is uitgewerkt in een visie op de toekomst. Tenslotte is een praktische leefbaarheidsagenda, waarin de visie concreet is uitgewerkt naar projecten voor de komende jaren.

Via een interactief proces is het programma samen met de bewoners opgesteld. De uitkomsten van dorpsgesprekken zijn een belangrijke input geweest voor het DOP en hebben geleid tot een agenda voor de toekomst. De gemeente, de bewoners en andere partijen kunnen op basis van de agenda afspraken maken; het startsein voor het werken aan de leefbaarheid.

Visie

Welberg is in de toekomst een echte dorpse woonkern. Een dorp Plus vanwege de verwevenheid met Steenberg, maar waarvan het blijft verschillen door de specifieke samenhang van de bevolking en het dorp. Door het specifieke sociale leven blijft het functioneren als een dorp. Welberg heeft voldoende faciliteiten om mee te kunnen groeien met maatschappelijke veranderingen. De wijze waarop zal in de toekomst veranderen, maar Welberg moet een actief dorp blijven, waar iets te beleven valt. In de visie zijn de volgende speerpunten opgenomen:

- Een blijvende profilering van Welberg als dorp binnen de gemeente Steenberg
- Zorgen voor voldoende voorzieningen voor de jeugd en een levendig verenigingsleven
- Een sterker 'hart' voor Welberg met de kerk als 'natuurlijk' middelpunt.
- Een geschikte nieuwe voetbalaccommodatie voor een duurzame ontwikkeling van het verenigingsleven.
- Op peil houden van een goed functionerende gemeenschapsaccommodatie.
- Passende zorgvoorzieningen op termijn kop elen aan een nieuwe gemeenschapsaccommodatie.
- Realiseren van een veilige Kapelaan Kockstraat.
- Verbeteren van de recreatieroutes rondom het dorp.

Toetsing

In algemene zin kan onderhavig plan bijdragen aan de leefbaarheid van de kern Welberg, omdat met de nieuwe woningen extra draagkracht ontstaat voor de voorzieningen in het dorp. De woningen passen binnen de structuur en het karakter van het dorp.

3.3.5 Welstandsbeleidsplan “Aandacht waar het nodig is, en vrijheid waar het kan”

Algemeen

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

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

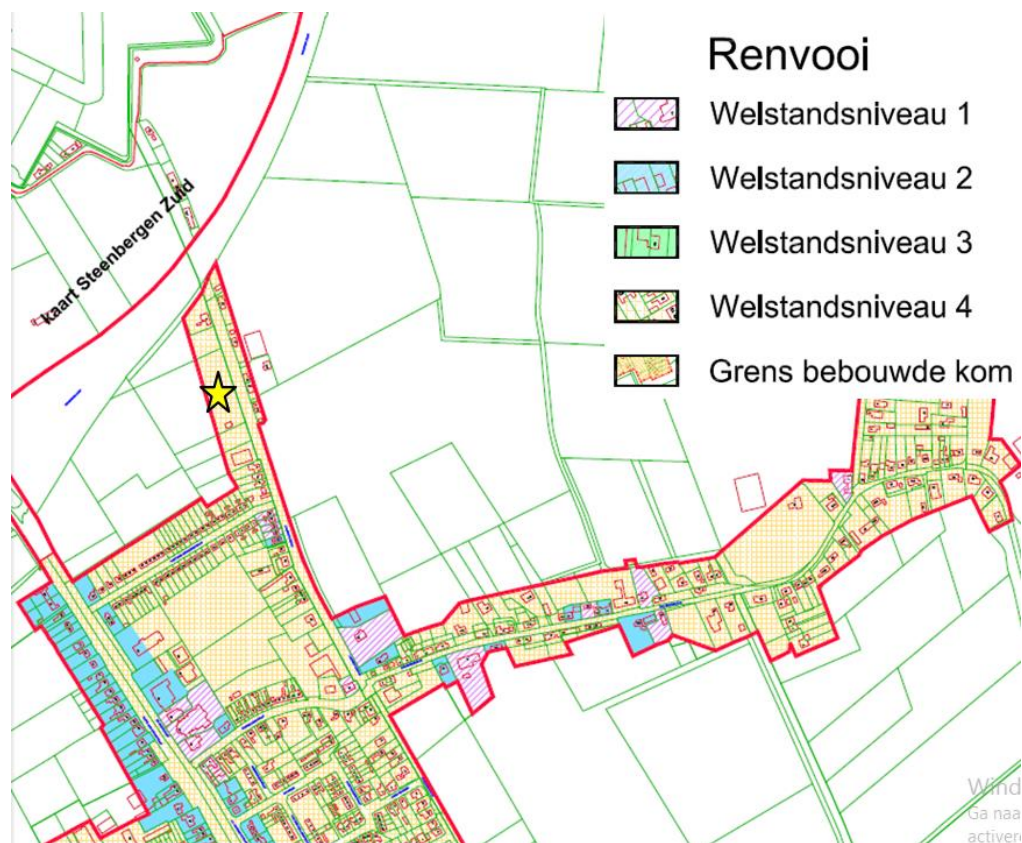
- algemene criteria
- gebiedscriteria
- objectcriteria

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

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebeoordeling wordt aangegeven welke gebiedsgebonden kenmerken zodanig waardevol zijn dat ze dienen te worden gerespecteerd of beschermd.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het betreffende gebied, de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en het ambitieniveau, kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), een normaal (niveau 2), een laag (niveau 3) welstandsniveau worden vastgesteld of kan het gebied als welstandsvrij worden aangemerkt (niveau 4). Hoe hoger het niveau hoe strenger de beoordelingsaspecten.

De bijgevoegde kaart op de vorige pagina geeft de welstandsniveaus in Welberg weer. Hieruit blijkt dat voor onderhavig plangebied (dat is gelegen binnen de grens van de bebouwde kom volgens de kaart) welstandsniveau 4 geldt. Uit de welstandsnota blijkt echter dat bij nieuwbouw van woningen welstandsniveau 2 dient te worden aangehouden.



Kaart welstandsniveaus met aanduiding plangebied (gele ster)

Toetsing

Onderhavig plan past binnen het welstandsbeleid. In paragraaf 2.2. (planbeschrijving) is nader ingegaan op de vormgeving en de beeldkwaliteitsaspecten. In het onderliggende landschappelijke inrichtingsplan is ook getoetst aan de welstandsregels.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de planologische uitvoerbaarheid besproken van onderhavig plan. De volgende aspecten komen hierbij aan de orde:

- Bodem;
- Geluid;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Flora en fauna;
- Water;
- Archeologie;
- Cultuurhistorie.

4.2 Bodem

Inleiding

Bij elk ruimtelijk plan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

Onderzoekresultaten

Ten behoeve van onderhavig plan is een bodemonderzoek uitgevoerd².

Verwachtingspatroon

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Resultaten

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monstername bedroeg de grondwaterstand tussen de 138 cm-mv en 83 cm-mv.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a. de grond licht verontreinigd is met Kwik en Lood;
- b. het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in de bodem en in het grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

² Verkennend bodemonderzoek Laurentiusdijk (ong.) te Welberg, Rouwmaat, kenmerk MT.16108, 20 april 2016.

Conclusie en aanbevelingen

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen.

Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan en is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.3 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door het spoor- en wegverkeer het woonmilieu mag belasten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen "geluidsgevoelige objecten" en "niet geluidsgevoelige objecten". Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen. Tevens kent de Wgh een onderzoeksplicht bij de aanleg van nieuwe wegen of een reconstructie van wegen. Bij deze situatie wordt gekeken in hoeverre de geluidshinder afkomstig van deze weg acceptabel is bij de nabij gelegen woningen.

Onderzoeksresultaten

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd³. De geluidbelasting van de nieuwe woningen is in dit onderzoek getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Toetsing aan de Wet geluidhinder

De hoogste geluidbelastingen vanwege de Rondweg Oost bedraagt 50 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Rondweg Oost wordt overschreden ter plaatse van 2 woningen. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Opgemerkt wordt dat het, gezien de beperkte schaal van dit plan, niet mogelijk of wenselijk is om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gemeente

³ Akoestisch onderzoek wegverkeer, Laurentiusdijk, Welberg, SAB, 3 mei 2016, kenmerk 160108.

Steenbergen een hogere waarde voor de woningen vaststellen. Deze procedure kan gelijk met het bestemmingsplan worden gevoerd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. Op basis van de berekende geluidbelastingen dient te worden voldaan aan de minimum gevelgeluidweringseis van 20 dB(A) uit het Bouwbesluit. Een aanvullend akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidwering is hiervoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'akoestiek' vormt geen belemmering voor onderhavig project. Wel dient tegelijk met dit bestemmingsplan een hogere-waarde-procedure te worden doorlopen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Toetsing

ad 1

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de plannen leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Hiervan is bij onderhavig plan geen sprake aangezien het plan alleen de realisatie van een woning inhoudt. Een woonfunctie is niet-hindergevend voor de omgeving.

ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving zijn uitsluitend woningen gelegen. Pas op grotere afstand bevinden zich andere functies.

Aan de Laurentiusdijk 6 is een agrarisch bedrijf gelegen, een kwekerij. Tussen dit agrarische bedrijf en het plangebied bevindt zich momenteel reeds een woning. Om die reden wordt dit agrarische bedrijf niet (verder) belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden door onderhavig plan.

Tevens ondervinden de nieuwe woningen geen hinder van de kwekerij. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) vallen tuinbouwbedrijven/kwekerijen binnen milieucategorie 2, met een indicatieve hinderzone van 30 m. De nieuwe woningen zijn buiten deze zone van 30 m gelegen.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering tegen onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Inleiding

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

Het plan betreft de bouw van drie woningen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor wooneenheden. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden. De saneringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2008 en 2020 onder de grenswaarden liggen.

Conclusie

Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen tegen het plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

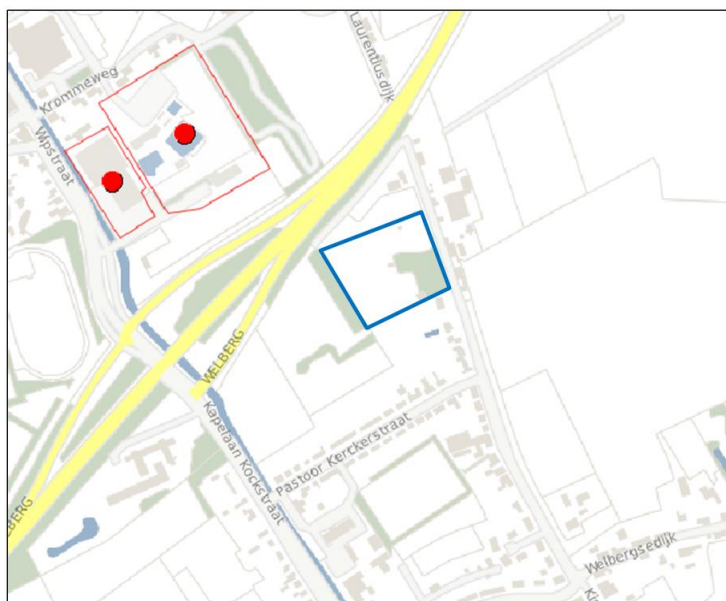
Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan.

Toetsing

In het kader van onderhavig plan is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd⁴. Voor een uitgebreide bespreking van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar deze paragraaf.

⁴ Quick scan externe veiligheid, ontwikkeling van drie vrijstaande woningen te Laurentiusdijk 21 te Welberg, SAB, 5 april 2016, kenmerk 160108.

Met behulp van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is een inschatting gemaakt van de aanwezig risico's in de omgeving van het plangebied. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart, met aanduiding ligging plangebied (blauw kader)

Zwembad/sportcentrum

Ten noorden van het plangebied ligt aan de Krommeweg 2c het zwembad De Meermin. Naast deze inrichting is het sportcentrum De Knotwilg gevestigd. Het sportcentrum is gevestigd op het adres Wipstraat 2. Beide inrichtingen hebben een opslag van gevaarlijke stoffen, maar slechts in een mate dat deze vallen onder het Activiteitenbesluit. Een nader beoordeling van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. De N259 ligt ten noorden van het plangebied.

Op 24 november 2014 is de nieuwe rijksweg A4 in gebruik genomen. Met de komst van de rijksweg hoeft doorgaand verkeer tussen Bergen op Zoom en Dinteloord niet langer de provinciale weg N259 te gebruiken. De N259 is per 1 juli 2015 dan ook door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in eigendom en beheer overgedragen aan de gemeente Steenbergen. Daarbij is de functie als regionale gebiedsontsluitingsweg komen te vervallen alsmede de noodzaak om de N259 te blijven gebruiken als transportas waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De rijksweg A4 is immers de daarvoor bedoelde transportas. Over de N259 zal enkel nog bestemmingsverkeer rijden, waaronder (vracht)verkeer met gevaarlijke stoffen van en naar bestaande Bevi-inrichtingen in de kern Steenbergen.

De N259 is, voor wat betreft het deel als gelegen in de gemeente Steenbergen verder in de Regeling Basisnet niet opgenomen als relevante transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten slotte is de N259 per 1 juli 2015 gemeentelijk eigendom geworden en de gemeente Steenberg is voornemens de weg te herinrichten tot lokale ontsluitingsweg. De weg wordt primair gebruikt voor bestemmingsverkeer.

Aangezien kortom over de N259 geen gevaarlijke stoffen meer vervoerd worden, deze route ook niet meer als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is aangewezen, en het plangebied buiten het invloedsgebied van de A4 ligt, is een nadere beoordeling niet benodigd.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Kom Welberg" is sprake van een aanduiding inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rondweg-Oost (gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'), die kortweg regelt dat hier de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten niet is toegestaan. Gezien voorgaande is er geen aanleiding om in onderhavig bestemmingsplan deze gebiedsaanduiding over te nemen. Deze komt dan ook te vervallen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het water en het spoor

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over watergangen en het spoor kan worden gesteld dat er geen relevante watergangen, spoorwegen of hogedrukaardgasleidingen liggen in de nabijheid van het plangebied.

Bevi-inrichtingen

Verder liggen er in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' die op grond van het vigerende bestemmingsplan nog van toepassing is, kan verder vervallen aangezien de N259 niet meer in gebruik is als route voor gevaarlijke stoffen en ook niet meer deze status heeft.

4.7 Flora en fauna

Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. In het kader van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet moet worden aangetoond of de ontwikkeling een aantasting vormt voor gebieden en soorten. Om die reden is een quick scan flora en fauna uitgevoerd.

Quick scan flora en fauna

Er is een quick scan flora en fauna uitgevoerd in het kader van onderhavig plan⁵. Het onderzoek valt uiteen in een beoordeling van de gebiedsbescherming en een beoordeling van de soortbescherming.

⁵ Quick scan flora en fauna Laurentiusdijk, Welberg, Gemeente Steenberg, SAB, 5 april 2016, kenmerk 160108.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurnetwerk Brabant dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

– *Natuurbeschermingswet 1998*

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een Beschermde Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op ongeveer 6,2 kilometer van het plangebied. Er worden geen negatieve effecten verwacht van de beoogde ontwikkelingen op de natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Nader onderzoek in de vorm van een Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De Natuurbeschermingswet 1998 staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

– *Natuurnetwerk Brabant*

Het plangebied ligt niet in het NNB of in een Ecologische Verbindingszone. Deze gebieden liggen op respectievelijk 700 meter en 1,2 kilometer afstand. Vanwege de afstand, tussengelegen woningen en vanwege de reeds bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Welberg, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het NNB en nabijgelegen Ecologische Verbindingszones. De ligging van het plangebied ten opzichte van het NNB en Ecologische Verbindingszones staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komt een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de buurt van het plangebied voor. De meeste van deze soorten zijn in de huidige situatie echter niet in het gebied te verwachten, omdat mede op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat een geschikt leefgebied ontbreekt. Echter, van vleermuizen kan op basis van het veldbezoek de aanwezigheid niet op voorhand worden uitgesloten. Het valt niet uit te sluiten dat het plangebied een essentieel foerageergebied voor vleermuizen vormt of dat er essentiële vliegroutes aanwezig zijn. Volgens de meest recente inrichtingsschets blijven de bomen aan de rand van het plangebied echter behouden. Mits deze bomenrijen behouden blijven, zal er geen aantasting plaatsvinden van een mogelijk essentieel foerageergebied of van een mogelijk essentiële vliegroute van vleermuizen. Als de groenstructuur aan de rand behouden blijft, is er van een mogelijke overtreding van de Flora- en faunawet derhalve geen sprake en is het plan haalbaar in het licht van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen voortkomen uit het aspect flora en fauna. Vervolgonderzoek is niet nodig.

4.8 Water

Vigerend beleid

Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zo veel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zo veel mogelijk wordt vastgehouden in de “haarvaten” van het bestemmingsplangebied.

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 2016-2021, 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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn 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, Brabantse waterschappen'.

Waterparagraaf

Huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het terrein is momenteel onbebouwd en zal in de toekomst worden bebouwd met drie woningen, met rondom tuinen c.q. paardenwei. Er ligt geen oppervlaktewater in de nabijheid van het plangebied.

Het grondwater blijft ruim onder de 0,5 m onder maaiveld. Hiermee kan worden voldaan aan de vereiste ontwateringsdiepte voor de woningen.

Regenwater

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het (gebiedseigen) regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits “vasthouden - bergen – afvoeren” behandeld. In de tuinen bij de toekomstige woningen is voldoende ruimte om water te bergen. Hiermee is de afwenteling op de omgeving niet van toepassing of slechts zeer beperkt.

Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd op het rioleringsstelsel.

Conclusie

Gezien de beperkte schaal van het plan, de geringe toename aan bebouwd/verhard oppervlak en de goede mogelijkheden om ter plaatse af te koppelen mag worden verwacht dat er wat betreft water geen belemmeringen zijn.

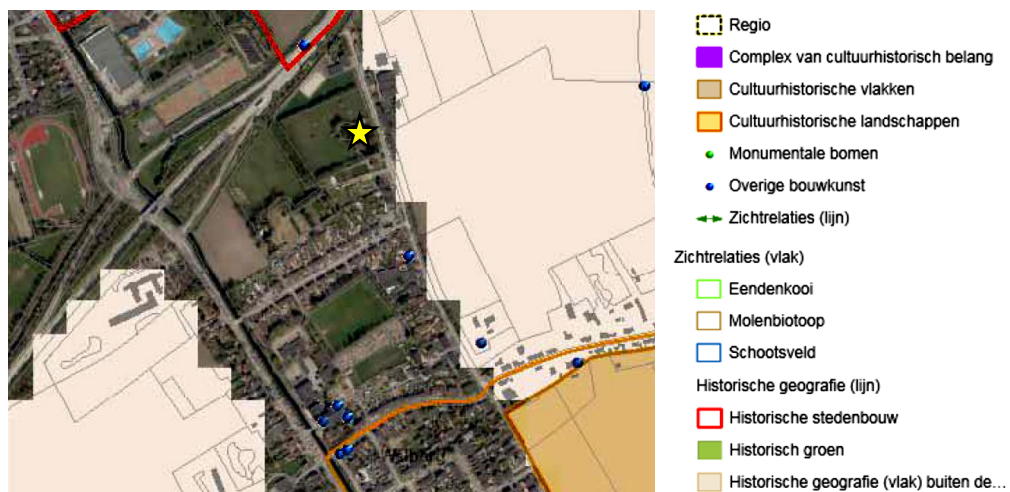
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op basis van de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant is geen sprake van een verhoogde archeologische verwachting ter plekke. Er zijn daarom geen bijzonderheden te verwachten. Een nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied of in de nabijheid bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Dit blijkt na bestudering van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (zie de uitsnede die hierna is opgenomen).



Uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant (plangebied aangeduid met gele ster)

Onderhavig plan zal hiermee geen cultuurhistorische waarden schaden.

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een 'aanduiding'. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene aanduidingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de eventuele onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard dat gebruikt wordt in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De achterste delen van de percelen zijn gelegd binnen de bestemming 'Agrarisch'. Hierbinnen zijn naast agrarische doeleinden (zoals een paardenweitje) ook siertuinen toegestaan. Ook zijn in beperkte mate bouwwerken toegestaan; ten eerste in de vorm van een gebouw (bijvoorbeeld paardenstal, veldschuur), met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 3 m is en het totale oppervlak per bouwperceel niet meer is dan 10 m². Ten tweede zijn in beperkte mate bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erfafscheidingen.

Artikel 4 Tuin

De straatzijde van de woningen is gelegd binnen de bestemming 'Tuin'. In deze voortuinen zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan in de vorm van een erker bij de woning. Hiernaast is parkeren toegestaan.

Er gelden hiernaast bepalingen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen. In de voortuinen mogen de erfscheidingen 1 m hoog zijn.

Artikel 5 Wonen

Het grootste deel van het plangebied is gelegen binnen de hoofdbestemming 'Wonen'.

In de regeling is vastgelegd dat er maximaal 1 grondgebonden vrijstaande woning toegestaan is per bouwvlak. Er zijn drie bouwvlakken aangeduid. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen 4 en 10 meter.

Voor bijbehorende bouwwerken bedragen de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 5 meter. De bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 2 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

Verder zijn in de bestemming aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat voor met de bouw van de woningen mag worden begonnen, de landschappelijke inpassing zoals besproken in paragraaf 2.2.2. dient te zijn gerealiseerd. Ook dient deze hierna in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld. Gezien de algemene aard worden deze verder niet toegelicht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de overgangsbepalingen (inzake bebouwing die en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar strijdig is met de opgenomen regeling) opgenomen. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Ten slotte is in dit hoofdstuk de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6 Procedure

6.1 Inspraak

Het concept-bestemmingsplan 'Laurentiusdijk, Welberg' is door de gemeente Steenberg en tijdens een inloopavond, gehouden op 20 juli 2016, voorgelegd aan omwonenden en belangstellenden. Eenieder had hierbij de gelegenheid vragen te stellen of om een reactie in te dienen.

Er zijn 8 schriftelijke reacties ingediend, die kunnen worden aangemerkt als inspraakreactie. Hierna worden deze besproken en voorzien van een beantwoording.

1. Inspreker 1

Inhoud

De inspreker verzoekt aandacht te hebben voor de bomenrij op de grens van de percelen van de inspreker en de initiatiefnemer. Deze bomenrij staat deels op grond van de inspreker en zorgt voor veel overlast.

Reactie

De initiatiefnemer staat er niet negatief tegenover om de bomenrij uit te dunnen en / of op te snoeien. Hij zal nader hierover in overleg treden met de inspreker.

2. Inspreker 2

Inhoud

1. De inspreker doet het voorstel om de beoogde woningen 10 meter verder naar achteren op het perceel te plaatsen, in lijn met de bestaande woningen Laurentiusdijk 6 en 6a, dit in het kader van het behoud van de zichtlijnen van de bewoners aan de overzijde van de straat.
2. De inspreker verzoekt om de buitenste van de beoogde woningen naar binnen te verplaatsen zodat de zichtlijnen voor de bestaande woningen nummer 17 en 21 open blijven.

Reactie

1. Aan het verzoek wordt gehoor gegeven in die zin dat de beoogde woningen verder naar achteren op de percelen geplaatst worden, waardoor de voortuinen ruimer worden. De voorgevels worden maximaal 8 meter naar achteren verplaatst. Dit is in het landschappelijke inpassingsplan en op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangepast.
2. Aan het verzoek is gehoor gegeven in die zin dat de meest zuidelijke woning is verschoven in noordelijke richting, zodat de afstand tot de bestaande woning Laurentiusdijk 6 groter is. Ook de meest noordelijke woning is iets naar het zuiden geschoven, zodat de drie nieuwe woningen dicht bij elkaar komen te staan. Dit is in het landschappelijke inpassingsplan en op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangepast.

3. Inspreker 3

Inhoud

De inspreker verzoekt om de beoogde nieuwe woningen circa 10 meter naar achter te verplaatsen zodat de ruimte voor de zichtlijnen vanuit de bestaande woningen Laurentiusdijk 17 en 21a behouden blijven.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie bij inspreker 2 onder punt 1.

4. Inspreker 4

Inhoud

De inspreker stelt dat de kavels (woningen) te dicht aan de weg staan en verzoekt deze enkele meters naar achter te verplaatsen net zoals de overige kavels.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie bij inspreker 2 onder punt 1.

5. Inspreker 5

Inhoud

Verzocht wordt de beoogde woningen 10 meter naar achteren te verplaatsen.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie bij inspreker 2 onder punt 1.

6. Inspreker 6

Inhoud

De inspreker vindt het plan goed, maar wil wel graag dat de woningen 10 meter naar achteren worden verplaatst, zodat iedereen op zijn eigen perceel kan parkeren en de straat daar vrij van blijft.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie bij inspreker 2 onder punt 1. Wat betreft het parkeren geldt verder dat bij de woningen op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, zodat er niet hoeft te worden geparkeerd op de openbare weg. Gezien de (zeer) ruimte omvang van de percelen is hiervoor ook voldoende ruimte.

7. Inspreker 7

Inhoud

1. De zichtlijnen worden met de opstelling zoals getekend op de concepttekening beperkt voor meerdere bestaande woningen in de straat. Als de buitenste van de nieuwe woningen (dus bouwkavels) meer naar de middelste kavel worden gebouwd, blijft het zicht van de bestaande woningen vrij.

2. De woningen staan op de concepttekening vlak aan de weg; het idee van landelijk wonen valt hierdoor weg. De woningen kunnen best een heel stuk naar achteren, ten minste op de rooilijn. Met een diepte van 120 m geeft de bouwkevel daartoe genoeg mogelijkheden.
3. Het project betreft drie woningen, maar tussen het eerste en tweede huis ligt een groene bebossing, waardoor het twee losse projecten lijken. Gesuggereerd wordt de bebossing en de eerste woning om te draaien, zoals het gehele plan meer één geheel wordt.

Reactie

1. Verwezen wordt naar de reactie bij inspreker 2 onder punt 2. Door de gewijzigde positionering is er geen nieuwe woning meer gesitueerd recht tegenover de woning Laurentiusdijk 21a.
2. Verwezen wordt naar de reactie bij inspreker 2 onder punt 1.
3. Verwezen wordt naar de reactie punt 1. De gewijzigde situering van de woningen heeft ertoe geleid dat het bosje en de eerste nieuwe woning (gezien vanuit het zuiden) inderdaad zoals gevraagd als het ware omgedraaid zijn. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan deze opmerking.

8. Inspreker 8

Inhoud

1. De beoogde nieuwe woningen staan op drie meter van de straat, verzocht wordt om de woningen op de rooilijn van de naburige woningen (Laurentiusdijk 6 en 6a) te situeren.
2. Eén van de woningen staat recht tegenover de woning Laurentiusdijk 21a, verzocht wordt om deze woning enkele meters op te schuiven richting de andere twee woningen, zodat er geen inkijk is in de woning van de inspreker. De inspreker heeft liever meer groen voor de deur. Hier wordt aan toegevoegd dat nergens aan de Laurentiusdijk woningen precies tegenover elkaar staan. Gevraagd wordt waarom hier dan wel het geval is.

Reactie

1. Verwezen wordt naar de reactie bij inspreker 2 onder punt 1.
2. Verwezen wordt naar de reactie bij inspreker 2 onder punt 2 en bij inspreker 7 onder punt 1.

6.2 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.