



in steenbergen staat u sterk

Bestemmingsplan

“De Olmentuin”



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35
4811 GB Breda
076 – 5225262
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
email
internet
kvk Breda

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

“De Olmentuin”



Projectnummer: 151389.01
Datum: 28 mei 2018

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

“De Olmentuin”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0851.sbgBPolmentuin-v001

d.d. : 28-05-2018

Projectleider: Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders

Projectmedewerker: Dhr. drs. T. Van Baast

Status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Beschrijving beoogde situatie	6
2.3	Bijdrage kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	11
2.4	Verkeer en parkeren	11
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	27
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Bodem	29
4.3	Waterhuishouding	30
4.4	Cultuurhistorie	33
4.5	Archeologie	35
4.6	Natuur	35
4.7	Flora en fauna	36
4.8	Geluid	37
4.9	Bedrijven en milieuzonering	39
4.10	Externe veiligheid	40
4.11	Luchtkwaliteit	44
4.12	Kabels en leidingen	46
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Opbouw van de regels	49
5.3	Regels	49
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
6.3	Economische uitvoerbaarheid	53

7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
7.1	Inleiding	55
7.2	Vooroverleg	55
7.3	Inspraak	55
7.4	Zienswijzen procedure	56

BIJLAGEN

Bijlage 1	- Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	- Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	- Bodemonderzoek
Bijlage 4	- Watertoetsadvies
Bijlage 5	- Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	- Quickscan flora & fauna
Bijlage 7	- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 8	- Onderzoek bedrijven en milieuzonering
Bijlage 9	- Onderzoek externe Veiligheid
Bijlage 10	- Advies veiligheidsregio en verantwoording groepsrisico
Bijlage 11	- Vooroverlegreacties
Bijlage 12	- Nota van zienswijzen
Bijlage 13	- Wateradvies waterschap



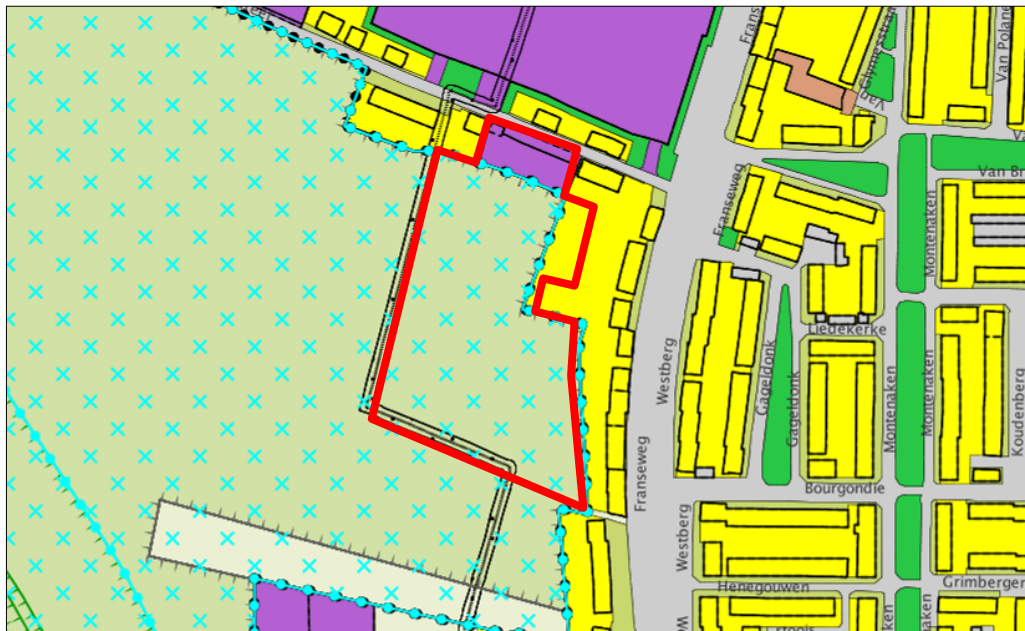
Topografische kaart waarop het plangebied is weergegeven met een rode ster (Bron: PDOK Viewer, 2017).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Olmendreef 8 te Steenberg en is een taxibedrijf gevestigd. Het taxibedrijf heeft het voornemen om naar een andere locatie in Steenberg en te verhuizen. Op de vrijkomende locatie en de gronden ten zuiden daarvan ontstaat hierdoor ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt genaamd 'De Olmentuin'. Hier worden op termijn 34 woningen gerealiseerd. Onderdeel van de planvorming is tevens de omzetting van de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning van Olmendreef 6 naar een woonbestemming.

De locatie is gelegen binnen de werkingssfeer van twee bestemmingsplannen. Het taxibedrijf op nummer 8 en de woning met loods aan de westzijde daarvan op huisnummer 6 zijn gelegen binnen het "Bestemmingsplan Steenberg en-Zuid", vastgesteld d.d. 30 mei 2013. Het taxibedrijf en de woning hebben in dit plan de bestemming 'Bedrijf'. Aan de oostzijde van het plangebied liggen gronden die de bestemming 'Wonen' hebben. De gronden ten zuiden van het taxibedrijf zijn gelegen binnen het "Bestemmingsplan Buitengebied Steenberg en", vastgesteld d.d. 24 september 2015. Deze gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het bouwen van 34 woningen is binnen deze bestemmingen niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Onderhavig bestemmingsplan betreft deze herziening.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan waarop het plangebied is weergegeven met een rood kader (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De toekomstige woonbuurt is gelegen aan de rand van de bebouwde kom in Steenbergen. Het gebied grenst aan de noord- en oostzijde aan bestaande woningen die gericht zijn op respectievelijk de Olmendreef en de Franseweg. Ten zuiden en westen van het plangebied liggen burgerwoningen en agrarische gronden.

De gronden die worden ingezet ten behoeve van de woningbouw staan kadastraal bekend als gemeente Steenbergen, sectie Y, nummers 80 (bedrijfsperceel), 92 en 1306 (agrarisch perceel). De als burgerwoning te bestemmen woning op nummer 6 ligt op een perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Steenbergen, sectie Y, nummer 81.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de bestaande en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is verantwoord op welke wijze rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in hoofdstuk 7 de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis Steenberg en plangebied

Steenbergen is een oude vestingstad die deel uitmaakte van de West-Brabantse Waterlinie. De stad kent nog de restanten van de oude vestingmuren en –grachten en de monumentale kerken als herkenningspunten. De stad valt ruwweg uiteen in het centrum, de woonwijk Noordoost, de woonwijk Zuid, het (in ontwikkeling zijnde) woongebied ten noordwesten van de oude kern (Buiten de Veste) en daarnaast bedrijventerrein Reinierpolder. Steenberg ligt te midden van een uitgestrekt landelijk gebied. Ten noorden ligt een open polderlandschap met als belangrijke elementen de Roosendaalse en Steenbergse Vliet en het oude fort Henricus. De Steenbergse Vliet loopt door in het polderlandschap ten westen van de stad en heeft een belangrijke functie als ontsluiting van de haven. Aan de oostelijke en zuidelijke rand tenslotte bevinden zich landbouwgebieden.

Op basis van historisch kaartmateriaal kan worden vastgesteld dat het plangebied in de afgelopen 100 jaar nauwelijks is veranderd. Steenberg breidde pas vanaf ca. 1960 op grotere schaal uit richting het zuiden. Aan de doorgaande Franseweg waren voor die tijd ter hoogte van het plangebied al enkele woningen aanwezig. Vervolgens zijn aan die weg in de loop der jaren verschillende woningen gerealiseerd. Het gebied tussen de Franseweg en Rondweg-Oost is vervolgens volgebouwd. Ten westen van de Franseweg hebben slechts in geringe mate ontwikkelingen plaatsgevonden.



Satellietfoto waarop de directe omgeving en het plangebied (rood kader) zijn weergegeven (Bron: Cyclomedia, 2017).

Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

De Olmentuin wordt gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom van Steenbergen. De bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied wordt bepaald door de aanwezige bebouwing en agrarische percelen. Aan de noordzijde van het plangebied zijn enkele woningen gesitueerd en is bedrijvigheid te vinden. De oostzijde bestaat uit woningen die met de voorgevel naar de Franseweg zijn georiënteerd en de huidige afronding van de kern bepalen. In het zuiden en westen liggen agrarische percelen.

Binnen het plangebied is aan de Olmendreef 8 een taxibedrijf gevestigd bestaande uit een loods/bedrijfsgebouw en bijbehorende parkeervoorzieningen. Aan de westzijde is aan de Olmendreef 6 eveneens een bedrijfskavel aanwezig. Feitelijk is hier echter geen bedrijf aanwezig, maar een burgerwoning. Verder westelijk en ten oosten van het plangebied liggen eveneens burgerwoningen. De rest van het plangebied is in agrarisch gebruik, evenals de wijdere omgeving.

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Beoogde situatie nieuwbouw

Initiatiefnemer is voornemens om in totaal 34 woningen te realiseren in de vorm van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op een uitbreidingslocatie aan de zuidwestzijde van Steenbergen. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied omgezet naar een burgerwoning. De verdeling van de woningtypologieën kan bij de definitieve planontwikkeling nog worden gewijzigd, al naar gelang de marktbehoefte, voor onderhavig bestemmingsplan wordt een verkaveling met 14 vrijstaande en 20 twee-onder-een-kapwoningen als uitgangspunt genomen.

Stedenbouwkundige opzet

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de noordelijk gelegen Olmendreef. De woningen zijn bijna allemaal gesitueerd rondom een centrale gemeenschappelijke tuin waarbij de voortuinen qua inrichting het verlengstuk van de gemeenschappelijke tuin vormen. De verkavelingsrichting van de woningen is geënt op die uit de directe omgeving waarbij tevens minimaal één dakvlak georiënteerd is op de zon zodat zonnepalen toegepast kunnen worden. Vanuit de gemeenschappelijke tuin zijn er doorzichten naar het buitengebied. De overgang naar het buitengebied wordt gevormd door landschappelijk ingerichte groenstroken en achtertuinen die voorzien zijn van natuurlijke lage erfafscheidingen.

De binnentuin, die in gezamenlijk eigendom is van de bewoners, wordt ingericht door de bewoners zelf met ruimte voor een eetbaar park, een gezamenlijk ontmoetingsgebouw/kas en natuurlijk spelen. Daarnaast is binnen de gemeenschappelijke binnentuin voldoende ruimte aanwezig om wadi's en vijvers te situeren om in de benodigde waterberging te kunnen voorzien. Ook een verbreding van de bestaande sloten rondom het plangebied dragen daaraan bij en maken een passende overgang tussen achtertuinen en buitengebied mogelijk. Indien gewenst kunnen vlonders worden gerealiseerd in deze zones en bestaan mogelijkheden voor het realiseren van natuurlijke zwemvijvers.

De bestaande houtwal aan de oostzijde wordt ingepast en opgenomen in het straatprofiel. De randen grenzende aan het buitengebied worden landschappelijk ingepast en de bestaande sloten geïntegreerd.

Architectuur en beeldkwaliteit

Teneinde de bijzondere kansen die de locatie biedt verder inzichtelijk te maken, is een beeldkwaliteitsnotitie op hoofdlijnen opgesteld. Door middel van een in het verlengde hiervan opgesteld beeldkwaliteitsplan wordt voor iedereen inzichtelijk gemaakt wat de stedenbouwkundige (on)wenselijkheden zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen in Bijlage 1, heeft geen juridische status.



Concept verkelingsplan 'De Olmentuin'

Duurzaamheid

Bij een duurzame ontwikkeling als de Olmentuin gaat het over de drie P's People, Profit and Planet. Een inzet gericht op innoveren en het tegelijkertijd (en niet ten koste van een van deze drie) vinden van kansen die goed zijn voor de samenleving, het milieu en onze portemonnee.

De aarde beschikt over een vaste hoeveelheid voorraden aan grondstoffen. Op dit moment wordt de draagkracht van de aarde overschreden en staat het leveren van schone lucht en schoon water onder druk. Dit roept in de kern op tot:

1. Het sluiten en scheiden van kringlopen.
2. Het ontwerpen en bouwen naar analogie van de natuur.
3. Het stoppen met de inzet van toxische stoffen en kiezen voor natuurlijke hernieuwbare materialen.
4. Aanzienlijke efficiëntieverbeteringen ten opzichte van het bestaande.
5. Investeren in het behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van het groen.

Deze vijf punten kunnen leidend zijn bij het ontwerpen van de Olmentuin.

De toekomstwaarde wordt niet alleen bepaald door de duurzame kwaliteiten van de woning zelf, maar door de wisselwerking van de woning met de omgeving en met de mensen. Aan de woning worden hoogwaardige en duurzame materialen en technieken toegepast, waarin de nieuwste kennis en ervaring zijn verwerkt. Verouderde onderdelen moeten vervangen kunnen worden en de indeling moet aanpasbaar zijn aan mogelijke nieuwe gebruiksbehoeften die passen bij de levensfase.

De belevingswaarde van de woning en de buurt om de woning heen moet leiden tot genieten (woongenot/ buurtgenot) en daardoor bijdragen aan een voortdurende betrokkenheid van mensen bij het in stand houden van de woning en de buurt. De woning laat zien welke kwaliteiten nagestreefd worden en gerealiseerd kunnen worden en werkt daardoor educatief en inspirerend naar duurzaam en gezond bouwen en wonen.

Bovengenoemde zaken zijn in deze notitie verder uitgewerkt en ondergebracht in drie thema's:

- Sociaal duurzaam
- Technisch duurzaam
- Ecologisch duurzaam

Per thema wordt de ambitie voor de Olmentuin toegelicht. De ambitie stopt echter niet met deze notitie. Gedurende het uitwerkingsproces zal proactief gekeken worden naar uitbreiding van deze ambitie. De intentie is om hiervoor referentieprojecten te bezoeken in binnen- en buitenland.

Sociaal duurzaam

De ambitie is om de Olmentuin meer te laten zijn dan een uitbreiding van Steenberg. Het dorpse karakter van Steenberg dient in deze uitbreiding letterlijk en figuurlijk tot uiting te komen. De gemeenschapszin dient hierbij geprikkeld te worden door de stedenbouwkundige invullingen. En de invulling van het groen en de omgeving. Deze moeten aanleiding geven tot gezamenlijke activiteiten en individuele acties voor de gezamenlijkheid.

Om deze gemeenschapszin te stimuleren is de ambitie om een deel van de uitbreiding aan te leggen als (semi)openbaar terrein waarop een gezamenlijke kas wordt geplaatst. In deze kas zal naast het kweken van gewassen ook ontmoeting mogelijk zijn. Naast de kas komt er ook een gezamenlijke kruidtuin en moestuin. De bomen, struiken en planten in het gezamenlijke gebied worden uitgevoerd als fruit en vrucht dragend. Door een milieuvriendelijk en duurzaam beheer van de gewassen is de productie, welke deze gewassen bieden, biologische. De biologische producten kunnen gebruikt worden om gezamenlijk te consumeren. Hierbij valt te denken aan de wijkappeltaart, wijkwijn, wijktomatensoep etc. Het plukken van de vruchten en het onderhouden van het groen is een gezamenlijke taak van de bewoners. Even als het onderhouden en schoonmaken van de gezamenlijke kas. Eventueel kunnen deze voorzieningen uitgebreid worden met een aantal (boerderij-)dieren zoals kippen, een geit, konijnen etc. waardoor een kinderboerderij(tje) ontstaat. Een (ecologische)speeltuin voor de kinderen maakt het geheel af. In een dergelijke speeltuin kunnen kinderen spelen met natuurlijke speeltoestellen en invullingen in de omgeving zoals een vijver met staptiegels, een vlot, hut van wilgentenen, balanceerbalken etc.

De gezamenlijke voorzieningen moeten verder ook de sociale cohesie stimuleren, waardoor burens nader tot elkaar komen en elkaar helpen met individuele zaken zoals het tuinonderhoud of het letten op elkaars woning wanneer iemand op vakantie is. Verder kunnen gezamenlijke activiteiten worden ontplooid, zoals: een buurt feest, lezingen, cursussen, voorstellingen, spelletjes, koken etc.

Technisch duurzaam

De ambitie is om de buurt en daarmee de woningen in het plan Olmentuin klimaatneutraal of zelfs nul op de meter (NOM) uit te voeren. De woningen worden qua oriëntatie optimaal geplaatst, zeer goed geïsoleerd en maximaal luchtdicht gemaakt. De minimale warmtebehoefte wordt vervolgens met een minimale all-electric installatie ingevuld. Vervolgens wordt het dak van een minimale hoeveelheid PV-panelen voorzien om de energievraag te compenseren.

De ambitie is tevens om een gezond binnenmilieu te creëren (o.a. beperking van schadelijke emissies en stoffen gerelateerd aan de gebruikte materialen) en de woningen en het gebied qua toegankelijkheid, functionaliteit en techniek goed te laten functioneren, waarbij een grote mate van sociale veiligheid is. Daarnaast is het gebruik van hernieuwbare- en milieuvriendelijke bouwmaterialen een ambitie. Een mooi principe om deze doelen te bereiken is het principe van de Circulaire economie: geen uitputting van eindige grondstofvoorraden en volledig opnieuw inzetten reststoffen in het systeem.

Gezien voorgaande dienen de woningen te voldoen aan een gemiddelde GPR-score van minimaal 7,5. De woningen kunnen zelfs mogelijk een gemiddelde score van meer dan 8 behalen, een gemiddelde score die niet veel hoger kan uitkomen.

Het ontmoetingsgebouw (de centrale kas) dient niet aan eerder genoemde ambities te voldoen omdat dit gebouw in principe onverwarmd is als een kas en zijn warmte haalt uit passieve zontoetreding. De ventilatie vindt hierbij plaats door slim geplaatste te openen delen. De benodigde elektriciteit wordt opgewekt door zonnepanelen en opgeslagen. Water kan opgepompt worden uit de bodem, uit een regenwateropslag of uit de gezamenlijke vijver. Het gebouw is hierdoor geheel zelfvoorzienend en hoeft zodoende geen aansluiting op de nutsvoorzieningen. In de winterperiode kan door een palletkachel de kas vorstvrij gehouden worden en eventueel ook verwarmd.

Ecologisch duurzaam

De ambitie is om zorgvuldig om te gaan met water; het gebruik van water en de wijze van afvoeren en/of bergen van gebruikt water en hemelwater. Het gebruik van leidingwater kan worden beperkt door waterbesparende toiletsystemen, kranen en douches. De ten behoeve van de omgang met het hemelwater benodigde buffercapaciteit kan gerealiseerd worden door begroeide daken, onder terrassen, onder bergingen, onder geschakelde boomkranen, onder parkeerplaatsen en onder bestrating van trottoirs.

Verder behoren helofyten filters ook tot de mogelijkheden. De ambitie is om hiervoor de gezamenlijke waterpartij in te zetten. Afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende voordelen kan deze optie dan eventueel gerealiseerd worden. Het grondgebonden concept van de woning dient een organisch geheel te vormen met de concepten voor de openbare ruimte. De daken moeten in voldoende mate geschikt zijn voor begroeiing, dan wel grondgebonden dan wel dakgebonden om ecologische verbindingen van eerste naar tweede en derde "maaiveld" te leggen. Schaduwval wordt beperkt, zodat begroeiing in voor- en achtertuinen betere groeikansen krijgt.

Het aandeel verharde oppervlakten wordt zoveel mogelijk beperkt (hierdoor wordt de warmte instraling in de zomer ook beperkt). Achterpaden liggen in hoogte lager gesitueerd waardoor een natuurlijke afvoerfunctie ontstaat. Voor gevels worden zoveel mogelijk natuurlijke zonneschermen geplaatst in de vorm van bij voorkeur fruitbomen en andere fruitdragende gewassen.

Beheer en onderhoud

Om De Olmentuin in stand te houden is uiteraard een zorgvuldig beheer en onderhoud nodig. Dit lukt het best in een sociale en veilige omgeving. Het moet dan ook vanzelfsprekend zijn voor de bewoners dat zij de verantwoordelijkheid van het beheren en onderhouden van de tuin en hun woning zo veel mogelijk op zich nemen. Zo worden het groen, het water en de bestrating door de bewoners zelf beheerd en onderhouden. Ook de gezamenlijke kas zal tevens een punt zijn waar mensen samen komen en deze wordt gezamenlijk gerund door de bewoners.

Uiteraard dient dit allemaal binnen realistische kaders gerealiseerd te worden. Daarom dient het project niet alleen opgebouwd te zijn uit “groene” initiatieven, maar dienen de onderdelen ook zo veel mogelijk onderhoudsvrij te zijn, zodat de werkzaamheden die nodig zijn niet te moeilijk zijn of een relatief grote inspanning van de bewoners vragen.

2.3 Bijdrage kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

De omvang van de bijdrage kwaliteitsverbetering wordt bepaald door de waardevermeerdering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. Er dient 1% van de uitgifteprijs van de gronden besteed te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden. In onderhavig plan komt dit neer op circa € 43.599,-. De kosten voor aanleg van de landschappelijke inpassing en beheer en onderhoud bedragen ca. € 40.500,-. Er is sprake van een tekort van € 3.106,57. Dit bedrag dient initiatiefnemer te storten in het gemeentelijke Landschapsfonds.

Samenvatting		
Uitgifteprijs grond (vrijstaand)	€	4.359.930,00
Basisinspanning 1%	€	43.599,30
Kosten aanleg	€	29.664,02
Kosten beheer	€	10.828,72
Overschot / tekort	€	3.106,57-

Voor de landschappelijke inpassing (Bijlage 2) wordt een zone ingericht aan de west- en zuidzijde van het plangebied. Dit gebied vormt de overgang naar het buitengebied. De bestaande sloten worden gedeeltelijk verbreed en aan beide zijden geïntegreerd. De westzijde wordt vormgegeven door een kruidenrijke zoom grasland met een grote diversiteit aan boomsoorten passende bij het lokale landschap. Aan de zuidzijde wordt de overgang gevormd door eveneens een kruidenrijke zoom grasland gecombineerd met een aarden wal begroeid met inheemse struiken. Bomen ontbreken op die locatie vanwege de aanwezigheid van een kabels- en leidingentracé.

2.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

De toekomstige woonwijk wordt ontsloten via de Olmendreef. Die weg sluit aan op de Franseweg en van daaruit is onder meer de autosnelweg A4 te bereiken. Aan de zuidzijde van het plangebied is een calamiteitenroute aanwezig in de vorm van een zandweg. De Olmendreef en Franseweg zijn gebiedsontsluitingswegen, waarvoor een theoretische capaciteit geldt van 1.400 – 1.600 motorvoertuigen per uur. In het plangebied zijn vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gepland. Om te bepalen hoeveel verkeer deze woningen genereren, is gebruikgemaakt van de kencijfers van het CROW, kennisplatform voor verkeer, vervoer en infrastructuur. Daaruit blijkt dat de genoemde woningtypologieën respectievelijk 7,8 en 7,4 verkeersbewegingen per woning per dag genereren. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden (34 vrijstaande woningen) betekent dit een verkeersgeneratie van ($34 * 7,8 = 265,2 =$) 266 verkeersbewegingen per dag.

Om na te gaan hoeveel extra verkeersbewegingen er worden gegenereerd, dient de verkeersgeneratie van het taxibedrijf te worden bepaald. Een taxibedrijf wordt niet expliciet genoemd in de kencijfers van het CROW. Op basis van de gegevens die door het taxibedrijf beschikbaar zijn gesteld blijkt dat het bedrijf beschikt over 30 taxi's. Deze gaan per dag gemiddeld 2 keer op en neer (4 verkeersbewegingen). Dit betekent een totaal aantal van circa 120 verkeersbewegingen per etmaal. Derhalve worden ($266 - 120 =$) 146 verkeersbewegingen per dag *extra* gegenereerd ten gevolge van het planvoornemen.

Voor de spitsperiode wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 10% van de totale hoeveelheid bewegingen per dag. Dit komt neer op gemiddeld ruim 23 voertuigen per uur, ofwel één voertuig per 2,5 minuut. Deze hoeveelheid is ten opzichte van de totale capaciteit van de Olmendreef en Franseweg verwaarloosbaar. Derhalve worden met betrekking tot de verkeersafwikkeling geen problemen verwacht.

Uitgangspunt in de gemeente Steenberg is dat het parkeren op eigen terrein gefaciliteerd dient te worden. Het parkeerbeleid van de gemeente wordt in 2017 in nieuwe regels vervat. Tot die tijd wordt met de bepaling van de parkeernormen aangesloten bij de kencijfers van het CROW.

Op basis van de omgevingsadressendichtheid wordt de gemeente Steenberg geïnclassificeerd als 'weinig stedelijk'. Het plangebied is gelegen binnen de rest van de bebouwde kom van Steenberg. Hiervoor gelden de volgende parkeernormen:

Woning koop, vrijstaand	2,0 parkeerplaatsen
Woning koop, twee-onder-een-kap	1,8 parkeerplaatsen

Uitgaande van een maximaal programma van 34 vrijstaande woningen dienen derhalve ($34 * 2,0 =$) 68 parkeerplaatsen aangelegd te worden binnen het plangebied. Dit aantal valt lager uit naarmate (meer) twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd. In de regels van dit bestemmingsplan worden deze parkeernormen geborgd, zodat bij elke mogelijke combinatie van vrijstaand en twee-onder-een-kapwoningen aan de parkeernorm kan worden voldaan.

Alle woningen beschikken over een garage. Omdat een garage bijna nooit wordt gebruikt om de auto te stallen, zijn deze bij de parkeerberekening niet meegenomen. Bij de berekening van de parkeeraantallen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 2 opstelplaatsen *achter* elkaar op eigen terrein tellen mee als 1,3 parkeerplaatsen
- 2 opstelplaatsen *naast* elkaar op eigen terrein tellen mee als 1,8 parkeerplaatsen

Er zijn $(34 * 1,3 = 44,2 =)$ 44 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen in geval van uitsluitend opstelplaatsen achter elkaar. In geval van uitsluitend opstelplaatsen naast elkaar kunnen $(34 * 1,8 = 61,2 =)$ 61 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit betekent dat minimaal $(68 - 61 =)$ 7 tot maximaal $(68 - 44 =)$ 24 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd dienen te worden. Afhankelijk van de uiteindelijk te realiseren verkaveling zal worden bezien in hoeverre het parkeren in de openbare ruimte op de rijweg kan plaatsvinden of dat het noodzakelijk is om parkeervakken (in de vorm van langs- of haaksparkeren) aan te leggen. De ruimte is hiervoor aanwezig en ook de juridisch-planologische regeling biedt voldoende flexibiliteit.

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen dat door het plan wordt gegenereerd levert geen problemen op voor de verkeersafwikkeling in de omgeving. Het perceel biedt voldoende ruimte om te kunnen doen aan de geldende parkeernormen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Steenbergen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijk beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheid neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheid weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het

bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bijvoorbeeld het herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe toepassing is op de ontwikkeling. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Toetsing aan deze instrumenten komt in navolgende paragrafen aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en

vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations op de locatie Herwijnen en op de locatie Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom de radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radars. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil). Voor de locatie Woensdrecht bedraagt deze hoogte 113 meter ten opzichte van NAP. Aangezien (windturbines van) deze bouwhoogtes niet mogelijk worden gemaakt in onderhavig bestemmingsplan, zijn er geen gevolgen voor de radarstations.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder verduidelijkt. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een

worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Het onderhavige planvoornemen, dat uitgaat van een woningbouwlocatie met 34 woningen, dient te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Het vigerende planologische kader voorziet voor een klein deel in een bedrijfsbestemming en voor het grootste deel in een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Het planologische beslag van de nieuwe beoogde situatie -een woongebied met 34 woningen en bijbehorende voorzieningen- op de ruimte maakt dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Er is getoetst in hoeverre er in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte bestaat aan de bouw van de 34 woningen. Het kwantitatieve aspect is beoordeeld door te kijken naar de regionale woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in de "Regionale Agenda Wonen deel A", d.d. 1 december 2016. De feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2016 bedroeg 10.119. In 2016 zijn vervolgens slechts 15 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, die per 1 januari 2017 derhalve 10.134 bedraagt. Met dit woningbouwtempo wordt het lastig om aan de woningbouwopgave zoals die er voor de gemeente Steenbergen ligt te kunnen voldoen. Tussen 2016 en 2026 zijn nog 830 nieuwe woningen benodigd op basis

van de regionale afspraken. Daarnaast mag de gemeente aanvullend nog 300 extra woningen bouwen in het kader van het Agro Food Cluster West-Brabant. De harde plancapaciteit binnen Steenberg en bedraagt 456 woningen, dit is inclusief de woningen die nog in het plan Buiten de Veste gerealiseerd mogen worden. In totaal zijn er derhalve nog plannen nodig voor $(830 + 300 - 456 =)$ 674 woningen om aan de regionale woningbouwafspraken te kunnen voldoen. In mei 2017 zijn de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' vastgesteld. De herziene cijfers liggen een fractie lager dan de cijfers van 1 december 2016. In het lage scenario bedraagt de geschatte woningvoorraad in het lage scenario 10.585 woningen en in het hoge scenario 10.715 woningen, tegenover 10.950. Er blijft derhalve een behoorlijke woningbouwopgave bestaan in Steenberg en (minimaal 309 en maximaal 439 woningen). Met onderhavig plan wordt extra capaciteit toegevoegd. Derhalve past het plan binnen de regionale afspraken en daarmee voldoet het plan aan artikel 4.3 van de Verordening ruimte. Daarmee kan worden geconcludeerd dat meer dan voldoende ruimte bestaat voor de 34 nieuwe woningen in de Olmentuin. De kwantitatieve behoefte is daarmee aangetoond.

Het kwalitatieve aspect heeft betrekking op het specifieke en unieke woonconcept dat door middel van de Olmentuin wordt gerealiseerd (zie paragraaf 2.2). Het plan voor De Olmentuin is een duurzame ontwikkeling, waarbij duurzaam wordt ontworpen, ontwikkeld, gebouwd en gewoond. Ook is de wijk sociaal duurzaam. Er is een gemeenschappelijke kas, tuin en waterpartij die bedoeld is als doe- en ontmoetingsplaats. Het is een specifiek woonmilieu waar op dit moment wel vraag maar geen aanbod aan is. De Olmentuin is meer dan een doorsnee woongebied en om die reden is de behoefte aan de woningen niet alleen cijfermatig aantoonbaar, maar ook op basis van de specifieke woonwensen van de toekomstige bewoners. Aan de hand van een aantal informatiebijeenkomsten is gebleken dat er een grote belangstelling bestaat voor de woningen in de Olmentuin. Hieruit kan worden opgemaakt dat ook de kwalitatieve behoefte aan het plan aanwezig is.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Bij de beantwoording van deze vraag dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Deze vraag dient in onderhavig geval negatief te worden beantwoord, waarmee het planvoornemen als gelegen buiten bestaand stedelijke gebied dient te worden beschouwd.

e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Beschouwd dient te worden beschouwd of in het bestaand stedelijk gebied van Steenbergens beschikbare én geschikte locaties aanwezig zijn waar mogelijk in de specifieke behoefte aan de woningen kan worden voorzien. Alleen indien de algemene woningbouwopgave woningen niet in zijn volledigheid in bestaand stedelijk is op te vangen, dan wel indien die ruimte wel aanwezig is, maar de locatie niet geschikt is voor het gewenste planconcept, mag nieuw ruimtebeslag worden aangewend. Uit een uitgevoerde inventarisatie is naar voren gekomen dat alle inbreidingslocaties binnen de gemeente samen nog ongeveer een potentiële capaciteit hebben van 300 woningen. Het gaat hierbij om locaties die door middel van herstructurering, transformatie of anderszins geschikt te maken zijn voor woningbouw en waarvoor nog geen concrete plannen bestaan. Hieruit blijkt dat, zelfs als al deze potentiële inbreidingslocaties worden benut voor woningbouw, er nog altijd een aanvullende opgave overblijft. Op basis van jurisprudentie staat vast dat niet eerst alle mogelijke inbreidings- en transformatielocaties moeten zijn bebouwd voordat tot uitbreiding van bestaand stedelijk gebied kan worden besloten. De raad kan, mits deugdelijk gemotiveerd, ervoor kiezen om een uitbreiding mogelijk te maken voordat alle inbreidings- en transformatielocaties zijn benut, indien de (regionale) behoefte beduidend groter is dan de binnen bestaand stedelijk gebied aanwezige mogelijkheden ter leniging daarvan (ABRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2082 r.o. 7.8). Dit is het geval in Steenbergens, zodat de keuze om de 34 woningen van de Olmentuin buiten bestaand stedelijk gebied te realiseren zonder enig risico kan worden genomen.

Van de in 2016 aanwezige plancapaciteit bleek 66% binnen de gemeente gesitueerd te zijn op inbreidingslocaties. Naar de toekomst toe wordt dit percentage alleen maar groter. De Olmentuin is naar verwachting in ieder geval voor de komende 5 jaar het enige plan, naast de al harde plancapaciteit in het plan Buiten de Veste, dat deels is gelegen op een uitbreidingslocatie (maar in planologisch opzicht deel uitmaakt van bestaande stedelijk gebied). De nadruk ligt derhalve de komende jaren op uitbreiding conform het gemeentelijke en provinciale beleid.

Afgezien van het feit dat de cijfers laten zien dat door middel van inbreiding nog niet de helft van de woningbouwbehoefte binnen bestaande stedelijk gebied is op te vangen, is het bovendien niet waarschijnlijk dat het concept van de Olmentuin binnenstedelijk inpasbaar is. Het groene karakter en het expliciete contact met het buitengebied noodzaken een locatie aan de stadsrand (zie voor een andere omschrijving van het planconcept paragraaf 2.2).

Indien er geen locatie binnen het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, zoals in onderhavig geval, mag worden gezocht naar een locatie buiten bestaand stedelijk gebied. Voorwaarde voor een dergelijke locatie is dat deze is gelegen in het 'zoekgebied stedelijke uitbreiding'. Bij het aanwijzen van deze zoekgebieden heeft reeds een belangenafweging plaatsgevonden welke gebieden geschikt worden geacht voor stedelijke uitbreiding. Wanneer wordt gekeken naar de kern Steenbergens, dan zijn globaal de volgende zoekgebieden te onderscheiden,

zowel vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte 2014 als in de gemeentelijke structuurvisie:

- Bedrijventerrein Reinierpolder: dit zoekgebied is bedoeld ter uitbreiding van het bedrijventerrein. Een invulling met woningbouw ligt niet voor de hand. Daarmee is deze locatie geen reëel alternatief voor de Olmentuin;
- Noord-oost Steenbergen: deze locatie is door middel van een harde rand gescheiden van het bestaand stedelijk gebied en leent zich gezien de ligging nabij de A4 en de omvang voor de ontwikkeling van een woongebied van enkele honderden woningen. Een kleinschalige ontwikkeling met 34 woningen ligt hier niet voor de hand;
- Zuid-oost Steenbergen / Welberg: dit gebied is beoogd als recreatieve zone, waar woningbouwontwikkeling niet passend is;
- Zuid-west Steenbergen: deze strook grenst via een rafelige rand aan het bestaand stedelijk gebied van Steenbergen. Deze rand van voormalige lintbebouwing aan de Franseweg wordt slechts op twee plaatsen doorbroken. Enerzijds door de Westlandse Langeweg en anderzijds door de Olmendreef. Vanuit deze wegen is het zoekgebied te ontsluiten. Ter hoogte van de Westlandse Langeweg maakt een veiligheidszone voor lpg het onmogelijk om nieuwe kwetsbare objecten, zoals woningen, te realiseren. Het amoveren van het bedrijf waartoe deze zone behoort ligt niet in de lijn der verwachting, zodat deze locatie niet geschikt wordt geacht voor de Olmentuin. Ter hoogte van de Olmendreef verdwijnt juist het taxibedrijf en daarmee een potentiële belemmering voor zowel de bestaande omgeving als voor nieuwe woningbouw. De agrarische grond achter het bedrijf is nodig om bij de woningbouwplannen te betrekken teneinde de sanering van de oude bedrijfslocatie te kunnen bekostigen. Daarnaast is er een koppeling tussen de bedrijfslocatie en de binnenstedelijke locatie van Villa Moors (Villa Bax), gelegen aan de Westdam 1. Deze locatie is uiteindelijk minder intensief bebouwd om zodoende de cultuurhistorische bebouwing, die oorspronkelijk niet beschermd was, middels de status van gemeentelijk monument te handhaven. De aldaar niet benutte bouwtitels worden nu ingezet op de locatie van De Olmentuin. Gezien het ruimtebeslag en de specifieke duurzame inrichting op watersystemen en landschap is voor deze titels niet voldoende ruimte beschikbaar in bestaand stedelijk gebied en is de keuze om aan te sluiten op de vrijkomende bedrijfslocatie vanzelfsprekend. De locatie aan de Olmendreef wordt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, derhalve het meest geschikt geacht om het project Olmentuin te realiseren.

Conclusie

Door middel van toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat er sprake is van een behoefte aan woningen op onderhavige locatie.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is verder vertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

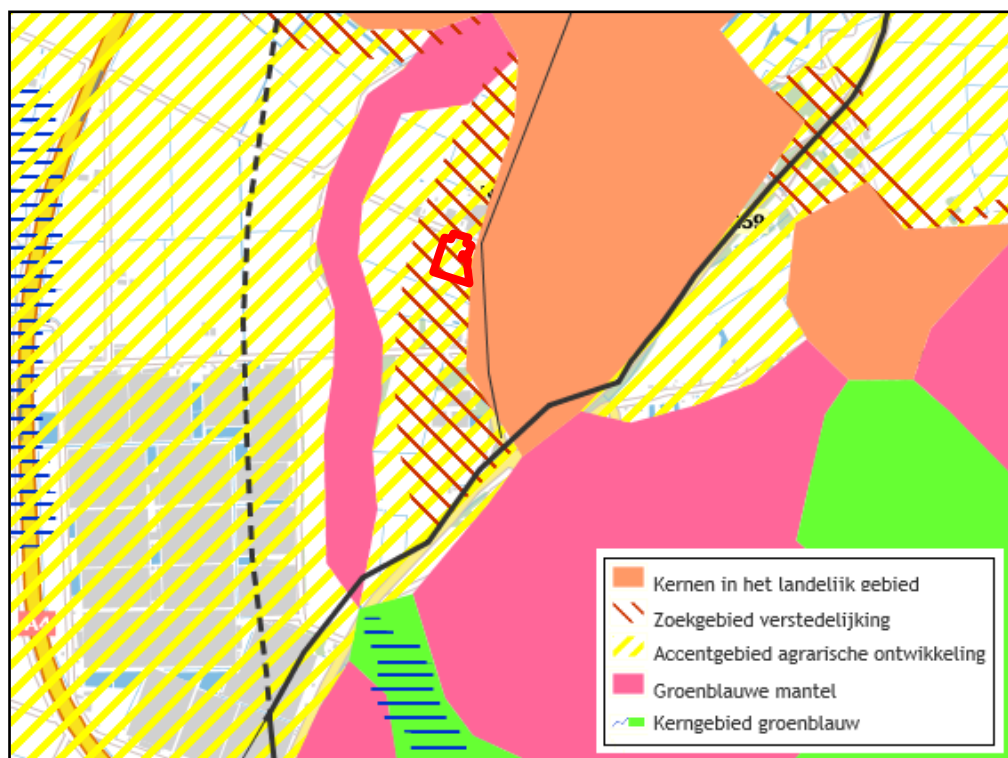
Beoordeling

Volgens de 'Structurenkaart' van de SVRO 2014 is het plangebied volledig gelegen binnen de structuur 'zoekgebied verstedelijking' en het 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. In het accentgebied worden mogelijkheden gezien om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De provincie zet zich in voor het behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Onderhavige ontwikkeling heeft geen raakvlakken met de agrarische sector. Binnen de structuur 'zoekgebied verstedelijking' geldt voor verstedelijking dat de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken, voorzieningen) in deze gebieden opgevangen dient te worden. In regionaal verband dienen de gemeenten afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Voor het aspect wonen dient te gelden dat de kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang, waarbij het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern.

Onderhavig plan voorziet in het realiseren van 34 woningen op een uitbreidingslocatie van de kern Steenberg. De woningen zijn bedoeld om de lokale behoefte aan woningen op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten van de Structuurvisie.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.



Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014 waarop het plangebied is weergegeven met een rood kader (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciaal 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 de "Verordening ruimte".

Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze verordening stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkelingen, de kwaliteitsverbetering van natuur en landschap, de ontwikkeling van de veehouderijsector en de toegestane functies in de buiten stedelijke gebieden. De genoemde regels zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking getreden op 15 juli 2015. Tevens heeft een Veegronde 2016 plaatsgevonden, waardoor de Verordening ruimte laatst gewijzigd in werking is getreden per 8 december 2016. Per 15 juli 2017 is een geconsolideerde versie van de Vr 2014 beschikbaar, getiteld 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren'

(basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Op de integrale plankaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant is voorliggend plan gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' Derhalve wordt getoetst aan de volgende artikelen:

Artikel 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

De beoogde planontwikkeling ligt in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming, zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied, wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking.

De Verordening ruimte stelt in dit artikel dat de ontwikkeling dient aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaats dient te vinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Het gebied sluit direct aan op het bestaand stedelijk gebied van Steenberg. Bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is aangegeven dat er binnen het stedelijk gebied van Steenberg geen geschikte locaties zijn om onderhavig uniek project te realiseren. Bij de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteit en structuren in het gebied en in de naaste omgeving.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een zone in de zuid- en westrand van het plangebied ingericht. Het landschappelijk inrichtingsplan is bijgevoegd als Bijlage 1.



Uitsnede van de Integrale plankaart structuren en aanduidingen Verordening ruimte 2014, waarop het plangebied is weergegeven met een rood kader (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

In artikel 4.3 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

De regionale afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2017, vastgesteld d.d. 1 december 2016. Daarin is aangegeven dat de bestaande harde plancapaciteit onvoldoende is om aan de regionale doelstellingen te voldoen. De totale harde plancapaciteit bedraagt 55% van de totale woningbouwopgave voor de gemeente Steenberg.

Subregio West	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Bergen op Zoom	2.975	3.131	2.234	75%	1.619	54%
Halderberge	890	788	537	60%	537	60%
Moerdijk	1.585	1.020	781	50%	781	50%
Roosendaal	3.115	3.034	1.411	45%	1.411	45%
Rucphen	515	863	258	50%	250	49%
Steenbergen	830	841	458	55%	458	55%
Woensdrecht	320	477	109	34%	109	34%
Subtotaal	10.210	9.754	5.786	57%	5.163	51%

Woningbouwcapaciteit en –opgaven. Uitsnede uit de Regionale Agenda Wonen 2017, regio West-Brabant, waarin capaciteit en opgaven voor de gemeente Steenbergen rood zijn omkaderd.

In mei 2017 zijn de ‘bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017’ vastgesteld. De herziene cijfers liggen een fractie lager dan de cijfers van 1 december 2016. In het lage scenario bedraagt de geschatte woningvoorraad in het lage scenario 10.585 woningen en in het hoge scenario 10.715 woningen, tegenover 10.950. Er blijft derhalve een behoorlijke woningbouwopgave bestaan in Steenbergen (minimaal 309 en maximaal 439 woningen). Met onderhavig plan wordt extra capaciteit toegevoegd. Derhalve past het plan binnen de regionale afspraken en daarmee voldoet het plan aan artikel 4.3 van de Verordening ruimte.

Artikel 3.1 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3 maakt onderdeel uit van de algemene regels van de Verordening ruimte 2014 en ziet toe op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat regels met betrekking tot de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Relevant voor onderhavig plan is met name lid 3, waarin wordt aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan in moet gaan op planologisch relevante (milieu)aspecten. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven in hoeverre onderhavig plan nadelige gevolgen heeft voor de genoemde aspecten. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht zoals verwoord in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd kan het bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

De fysieke verbetering van het landschap bestaat in onderhavig geval uit een landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan (zie Bijlage 2). Om te bepalen welk bedrag besteed dient te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, is een berekening uitgevoerd. Deze berekening is in vereenvoudigde vorm opgenomen in paragraaf 2.3. De verplichting om het landschappelijk inpassingsplan uit te voeren is geborgd in de regels.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Gemeente Steenbergen, 2012

Toetsingskader

De Structuurvisie 2012 is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2012 en bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar. De verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties zijn gebundeld tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument voor het gehele grondgebied van de gemeente Steenbergen.

Beoordeling

De verwachting is dat de bevolking van Steenbergen de komende jaren nog zal toenemen vanwege de komst van het Agro Food Cluster Nieuw Prinsenland (AGF). Er wordt rekening mee gehouden dat dit extra buitenlandse werknemers aantrekt, waarvan een deel zich mogelijk permanent in de gemeente zal vestigen. De ramingen voor de extra benodigde woningen die in de structuurvisie worden genoemd zijn inmiddels enigszins achterhaald. Voor de kwantitatieve behoeftebepaling dient naar de regionale woningbouwafspraken gekeken te worden, die jaarlijks worden geüpdatet. De kwantitatieve behoefte is aangetoond in paragraaf 3.3.2. Vanuit kwalitatief oogpunt dient nieuwbouw zich te richten op de bereikbare (sociale) huursector en in geval van een licht economisch groeiscenario ook op dure en middeldure koopwoningen. Ook de kwalitatieve behoefte is eerder in paragraaf 3.3.2 aangetoond. Bovendien passen de plannen binnen de zoekgebieden voor hoogdynamische ontwikkeling, zoals aangegeven op de kaart behorende bij de structuurvisie.

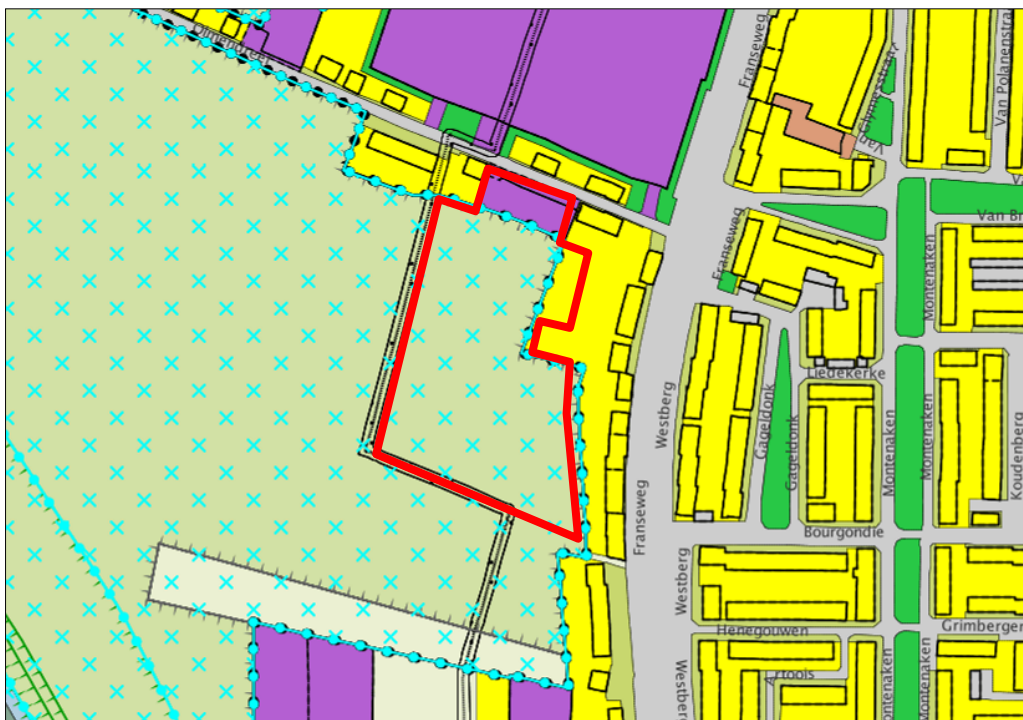
Conclusie

Het voorgenomen plan past binnen de structuurvisie van de gemeente Steenbergen.

3.4.2 Vigerend planologisch regime

Het vigerend planologisch regime voor het plangebied aan de Olmendreef is vervat in de bestemmingsplannen "Steenbergen-Zuid", vastgesteld d.d. 30 mei 2013, en "Buitengebied Steenbergen", vastgesteld d.d. 24 september 2015. De gronden hebben in deze bestemmingsplannen respectievelijk de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Op de percelen is de bouw van 34

woningen niet rechtstreeks toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan maakt woningbouw ter plaatse mogelijk.



Uitsnede uit de verbeelding behorende bij de bestemmingsplannen "Steenbergen-Zuid" en "Buitengebied Steenbergen". Het plangebied is weergegeven met een rood kader (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- geluid;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRVs), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als

uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, alsmede een verkennend onderzoek asbest in bodem. Dit rapport is als Bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat ter plaatse van de (voormalige) wasplaats sprake is van een sterke verontreiniging met minerale olie in de bodem. Geadviseerd wordt om deze verontreiniging bij de spoedige bedrijfsbeëindiging en in het kader van de Wet milieubeheer nader te onderzoeken en, indien van toepassing, sanerende maatregelen te treffen. Verder zijn er geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. Gelet en uitgaande van het voorgaande zijn er ons inziens verder geen milieuhygiënische belemmeringen voor het beoogde gebruik. De uiteindelijke beslissing hierover ligt bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Na sloop van de aanwezige opstallen zal nader onderzoek plaatsvinden naar de aangetroffen verontreiniging, waarna indien noodzakelijk een bodemsanering plaatsvindt. Het betreft een zeer klein gedeelte van het plangebied en de te treffen maatregelen vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 - 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

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 waterschap Brabantse Delta 2015 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.

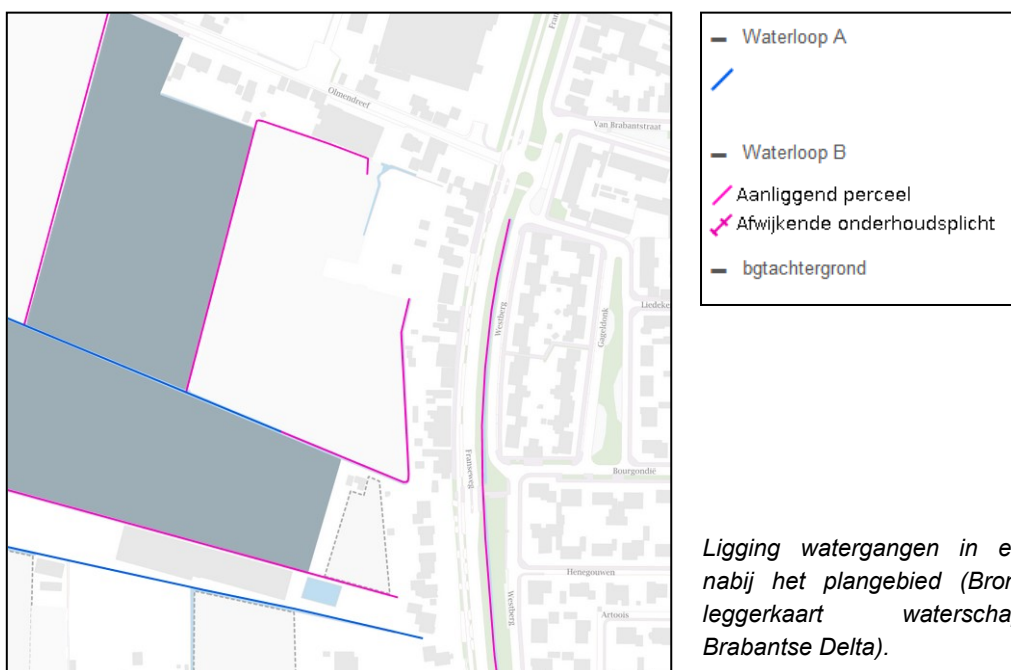
De genoemde doelen zijn verder vertaald in diverse beleidsdocumenten, waaronder de Keur. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater

tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Voor het overige zijn er in de Keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.



Beoordeling

Het planvoornemen gaat uit van het integreren van wateroppervlaktes in de openbare ruimte en op de individuele kavels. Teneinde de mogelijkheden daarvoor inzichtelijk te maken is door Lankelma een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en uitgewerkt in een watertoetsadvies. De rapportage daarvan is bijgevoegd als Bijlage 4. Omdat het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m² toeneemt is maatwerk vereist en dient in overleg met het waterschap een waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld. Vooruitlopend hierop worden navolgend een aantal mogelijkheden uiteengezet om te komen tot een hydrologisch acceptabel plan. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (deze dienen mogelijk te worden bijgesteld, na overleg met waterschap):

- Door de realisatie van het plan zal het verhard oppervlak toenemen met 12.200 m².
- Uitgaande van de rekenregels voor kleinere plannen wordt een compensatieplicht aangenomen van circa 600 m³ per hectare toename verhard oppervlak. In onderhavig geval kan dat dus neer op een compensatie van circa 730 m³.
- Regenwater kan worden toegepast voor gebruik van water rond en in de bebouwing. Inpandig kan regenwater worden gebruikt voor toiletspoeling. Voor

toiletspoeling is het namelijk niet noodzakelijk dat het spoelwater aan de drinkwaternormen voldoet. Regenwater wordt dan afgevoerd naar een regenwaterbassin, waarin het tijdelijk wordt opgeslagen. Na benutting wordt het water als DWA afgevoerd naar het rioolstelsel. De rendementen zijn sterk afhankelijk van de dimensies van de opvang en het gebruik. Naast de grote voordelen van regenwaterbenutting als de reductie van het drinkwatergebruik is er een gevaar voor de volksgezondheid door foutieve aansluitingen, met name bij huishoudens.

- Groene daken zijn geen optie, omdat wordt uitgegaan van bebouwing met zadeldak.
- In het plan is een vijver/waterpartij voorzien die kan dienen als retentie zodat het watersysteem van het waterschap niet extra wordt belast.
- De grondwaterstand is voldoende diep om waterberging te realiseren in de bodem, de k-waarde van de bovengrond is echter te laag voor effectieve infiltratie van regenwater. Wadi's, infiltratiekratten en IT-riool genieten dan ook niet de voorkeur. Ook toepasbaar zijn bergingskelders en -riolering.
- Bij een bui 10 uit de "Leidraad Riolering" mag geen water op straat worden berekend.

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit stelsel bestaat uit een afvalwaterriool (DWA) en een regenwaterriool (RWA).

Conform de keur van het waterschap Brabantse Delta dient voor alle aanpassingen die worden gedaan aan het bestaande watersysteem (graven van watergangen, aanbrengen van stuwen, aanbrengen van duikers) een vergunning te worden aangevraagd of een melding te worden gedaan bij het waterschap Brabantse Delta. Dit geldt ook voor overige werkzaamheden binnen de beschermingszones van waterlopen en waterkeringen. Teneinde deze aanvraag juridisch te waarborgen is deze voorwaarde aan de regels toegevoegd.

Conclusie

Het aspect water maakt een integraal onderdeel uit van het stedenbouwkundige plan. Voldaan wordt aan de eisen van het waterschap, aangezien hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

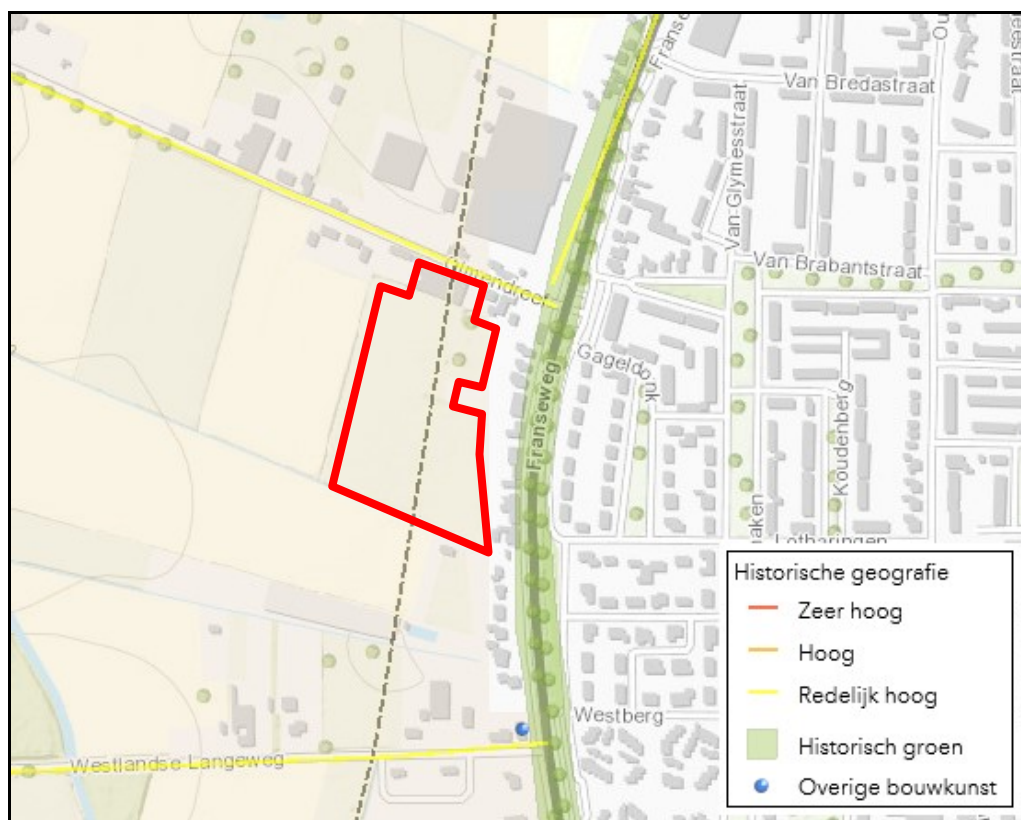
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat ter plaatse van de projectlocatie geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Wel is het plangebied gelegen aan de Olmendreef en Franseweg, twee wegen die in het kader van de historische geografie een 'redelijke hoge' waarde hebben. Aan de Franseweg staan over geruime lengte Hollandse linden en zomereiken, die worden aangemerkt als historisch groen. De voorgenomen plannen doen echter geen afbreuk aan de historische waarden van beide wegen en het historisch groen.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, waarop het plangebied is weergegeven met een rood kader (Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant, 2017).

Verder is het gebied gelegen in de Brabantse Wal, een regio die wordt gekenmerkt door een bijzondere aardkundige structuur. De regio bestaat uit een steilrand, een reeks paraboolduinen en een tussenliggend duinengebied. Het plan aan de Olmendreef is op zichzelf beschouwd te kleinschalig om een noemenswaardige bijdrage te leveren of afbreuk te doen aan deze waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Door ADC ArcheoProjecten is in juli 2017 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd in Bijlage 5. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied nog onvoldoende nader is onderzocht en dat een verkennend booronderzoek noodzakelijk is. Ten behoeve van dit veldonderzoek zijn 15 boringen uitgevoerd. Het ontbreken van sporen van bodemvorming in de top van het dekzand vormt een aanwijzing dat dit niveau niet meer intact aanwezig is. De oorspronkelijk top werd beschouwd als een potentieel archeologisch niveau voor de periode Mesolithicum en Neolithicum. Omdat dit niet meer aanwezig is, dient de archeologische verwachting voor deze perioden naar laag te worden bijgesteld. Er is derhalve geen sprake van een bedreiging van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

ADC ArcheoProjecten adviseert op basis van het onderzoek om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het is aan het bevoegd gezag om hierover een selectiebesluit te nemen.

Conclusie

Gelet op de bodemverstoringen, vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.6 Natuur

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking

getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Natura 2000-gebied 'Krammer-Volkerak' is gelegen op ca. 6,8 kilometer ten noorden van het plangebied. Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal' ligt ca. 8 kilometer ten zuiden van het plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavig project worden twee woningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde gebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief heeft geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn

92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door Econsultancy is in juli 2017 een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. Uit het onderzoek volgt dat een ingreep in het plangebied verstorend kan zijn voor broedvogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Voor de overige soorten is de algemene zorgplicht van toepassing. Die houdt in de praktijk voor soorten en gebieden in dat het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden. Behoudens het rekening houden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht zijn er voor onderhavig plan geen beperkingen als gevolg van het aspect flora en fauna.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;

- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van geluidsgevoelige objecten. Deze geluidsgevoelige gebouwen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van een aantal binnenstedelijk gelegen wegen van 1 of 2 rijstroken. Door Wematech is om die reden een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, dat als Bijlage 7 bij deze toelichting is opgenomen. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het plangebied niet overschreden wordt als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Franseweg en de Westlandselangeweg. Als gevolg van de Olmendreef wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel overschreden ter plaatse van het plangebied. Het betreft echter een smalle strook direct aan de noordgrens van het plangebied. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is vanuit financieel, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt niet als reële maatregel te stellen. Wel kan er bij de definitieve invulling van de woningen binnen het plangebied zoveel mogelijk rekening mee gehouden worden om de woningen buiten de 48 dB contour te realiseren. Door aan deze strook een groenbestemming toe te kennen wordt uitgesloten dat ter plaatse geluidgevoelige objecten kunnen worden opgericht. Het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet vereist.

Ten behoeve van de cumulatieve geluidbelasting is uitgegaan van de kwalificering zoals deze wordt gehanteerd door het RIVM (tabel 3.1). Uit de geluidcontourenkaarten blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een geluidbelasting van <45 – 50 dB, wat op grond van tabel 3.1 te kwalificeren als een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan ter plaatse van de nieuwe woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plangebied.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de handreiking van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In onderhavig plan worden 34 woningen toegevoegd, waarmee sprake is van milieugevoelige bestemmingen. Ten noorden van het plangebied is een bedrijfsbestemming aanwezig waar op grond van het vigerend bestemmingsplan bedrijvigheid is toegestaan in ten hoogste milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt op basis van de VNG-handreiking een richtafstand van 50 meter. Ook ten zuiden van het plangebied liggen percelen waarop bedrijvigheid in ten hoogste milieucategorie 3.1 is toegestaan. De bedrijfsbestemming aan de Olmendreef 6 wordt door middel van het onderhavige bestemmingsplan omgezet naar een woonbestemming. Dit bedrijfsp perceel wordt derhalve niet nader beschouwd.

Gezien de ligging van het plangebied binnen de richtafstanden van omliggende bedrijvigheid, is door Wematech een onder bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De rapportage daarvan is als Bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen. Gebaseerd op de uitgangspunten van de VNG-publicatie, de vigerende bestemmingsplannen en de informatie van de gemeente Steenberg en wordt op basis van het onderzoek geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen relevante hinder (geur, stof, geluid en gevaar) mag worden verwacht als gevolg van omliggende bedrijfsbestemmingen/ bedrijfsvoeringen. Anderzijds zullen als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling de omliggende bedrijfsbestemmingen/ bedrijfsvoeringen niet belemmerd worden in de rechten die op grond van het bestemmingsplan dan wel in een omgevingsvergunning zijn vastgelegd. Dit wordt veroorzaakt door de reeds bestaande woningen van derden die op kortere afstand van de bedrijfsbestemmingen/ bedrijfsvoeringen zijn gelegen dan het plangebied. Op basis van het uitgevoerde hinderonderzoek kan worden geconcludeerd dat realisatie van het plan mogelijk is en dat ter plaatse van de toekomstige woningen en de bestaande woning aan de Olmendreef 6 een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Conclusie

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

4.10 Externe veiligheid

Ten behoeve van de externe veiligheid is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een paragraaf opgesteld waarin dit aspect wordt beoordeeld. Hieraan ligt onder meer een onderzoek van AVIV ten grondslag, dat is opgenomen in Bijlage 9. De opgestelde paragraaf is navolgend, hier en daar met een aanpassing van de opbouw, integraal opgenomen.

4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

In het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR)¹ en regels voor het groepsrisico (GR)². De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) strekt tot uitvoering van het Bevi. In het Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een inrichting mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten tenzij er "gewichtige redenen" zijn om daarvan af te wijken. Indien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied³ van een inrichting, dan dient het groepsrisico te worden verantwoord bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoordeling

Op basis van de uitgevoerde risico inventarisatie blijkt dat het plangebied net is gelegen binnen het invloedsgebied⁴ van een Bevi-bedrijf, namelijk Sabic Innovative Plastics BV.

Sabic Innovative Plastics B.V.

¹ Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

² Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof.

³ Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

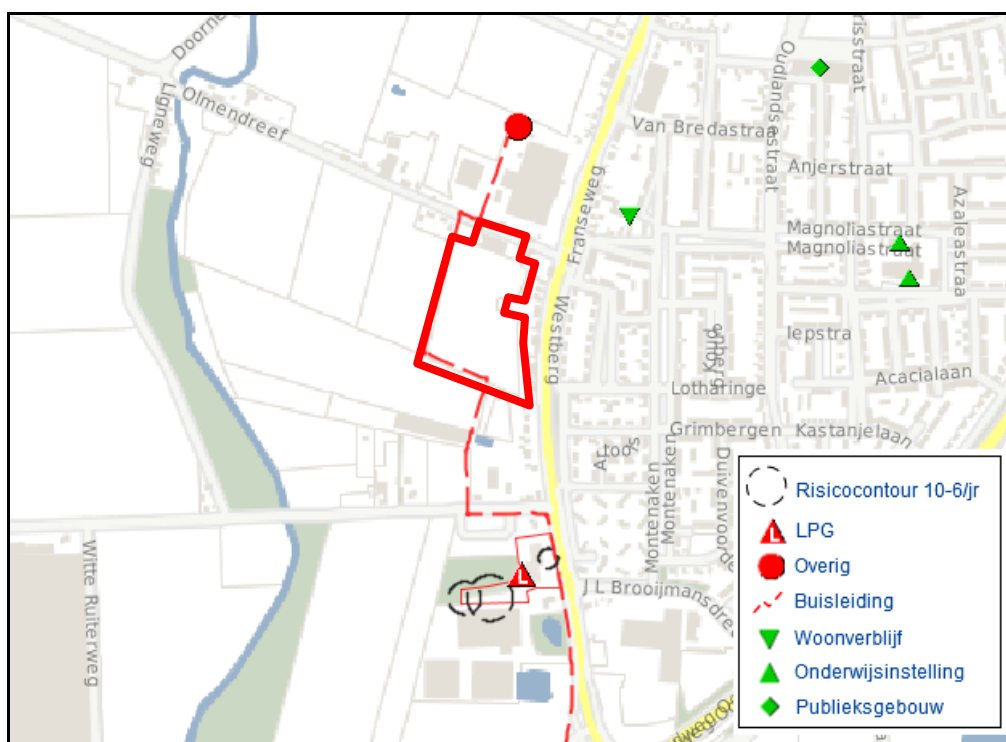
⁴ Invloedsgebied: Dit is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

Met betrekking tot Sabc is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het plangebied op een afstand van ca. 8000 meter van de inrichtingsgrens van Sabc ligt. Het invloedsgebied van Sabc bedraagt ca. 8700 meter en ligt hierdoor volledig over het plangebied.

Uit de QRA, behorende bij de Wm-aanvraag van Sabc, blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar niet buiten de inrichtingsgrens ligt. Het maximaal berekende groepsrisico (GR) bedraagt 0.002 van de oriënterende waarde.

Sabc is dus op zeer ruime afstand gelegen aan de Plasticslaan 1 en heeft een PR 10^{-6} , welke geen invloed heeft op het plangebied. Het maximaal berekende groepsrisico ligt ruim onder de oriënterende waarde. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor het plangebied.

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van Bevi-bedrijven, is op grond van artikel 13 van het Bevi een kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Daarvoor is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.



Uitsnede van de risicokaart waarop het plangebied is aangegeven met de rode contour.

4.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit

externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Basisnet Water of Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlagen in de regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die geen deel uitmaken van het Basisnet, dient het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} en het invloedsgebied te worden berekend danwel bepaald volgens de *Handleiding risicoanalyse transport* (Hart).

Indien binnen het invloedsgebied⁵ van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Beoordeling

Vaarweg

Het bestemmingsplan ligt op meer dan 200 meter afstand van een vaarweg zoals opgenomen in bijlage 3 van de Regeling basisnet. Gelet hierop zijn risicoberekeningen voor vaarwegen niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Spoorweg

Het bestemmingsplan ligt op meer dan 200 meter afstand van spoorwegen. Gelet hierop zijn er geen beperkingen aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

⁵ *Invloedsgebied: het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. De grens van dit gebied wordt bepaald door de berekening van de grootste afstand van een mogelijke ongeval waarbij 1% van de blootgestelde personen overlijdt.*

Rijksweg

Het bestemmingsplan is gelegen op een afstand van ca. 1500 meter van de snelweg A4. Het invloedsgebied van de A4 ter hoogte van het plangebied bedraagt 355 meter. Het plangebied is dus gelegen buiten het invloedsgebied van de A4. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg voor deze ruimtelijke ontwikkeling niet risicorelevant is. Daarom zijn risicoberekeningen niet nodig en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Gemeentelijke weg

Het bestemmingsplan is wel gelegen binnen 200 meter van de Franseweg. In 2017 heeft de OMWB samen met de gemeente Steenberghe de transporten gevaarlijke stoffen over de provinciale en gemeentelijke wegen geïnteriseerd. Hieruit is gebleken dat er beperkt transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen over de Franseweg (40 LPG- en pro-paantransporten).

In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat in de gemeente Steenberghe op geen van de gemeentelijke transportroutes sprake van een overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico.

Voor vrijwel alle wegen kan zonder nader onderzoek gesteld worden dat sprake is van een waarde van het groepsrisico, dat lager is dan $0,1 \times OW$. Dit betekent dat bij nieuwe kleinschalige ontwikkelingen nabij deze wegen geen inzicht behoeft te worden gegeven in het groepsrisico. Volstaan kan worden met een beschrijving van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Buisleidingen

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied (100% letaliteit) van een hogedrukaardgasleiding. De hogedruk aardgasleiding is van Gasunie en heeft een diameter van 6,6 inch en een druk van 40 Bar. Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied is op grond van het Bevb het groepsrisico berekend. Naar aanleiding van de uitgevoerde berekening (AVIV d.d. 28 juni 2017, Bijlage 9) kan worden geconstateerd dat de buisleiding geen $PR 10^{-6}$ heeft en dat de hoogte van het groepsrisico minder dan $0,01 \times$ de oriënterende waarde bedraagt. Omdat de hoogte van het groepsrisico is gelegen onder de $0,1 \times$ de oriënterende waarde, geldt er voor deze risicobron een beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico. In het kader hiervan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Het advies van de Veiligheidsregio en de verantwoording van het groepsrisico is als Bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting Sabic, een gemeentelijke weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en een hogedrukaardgasleiding.

Uit onderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan het $PR 10^{-6}$ en het GR. Wel is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het bestemmingsplan. Aangezien deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het groepsrisico van de beschreven risicobronnen kan volstaan worden met een

bepaalde verantwoording van het groepsrisico. De verantwoording van het groepsrisico is in het bestemmingsplan meegenomen.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek dat bedraagt o.a.:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM_{2,5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 34 woningen. Dit aantal ligt ruim onder de wettelijke ondergrens voor onderzoek in het kader van luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de genoemde wettelijke ondergrenzen voor onderzoek, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt, welke het gevolg is van o.a. de bestaande wegenstructuur en bedrijvigheid. Uit deze GCN-kaarten volgt dat er aan de Olmendreef sprake is van een achtergrondconcentratie van 16,34 µg/m³ (klasse < 18 µg/m³) voor PM₁₀ in het referentiejaar 2016. De achtergrondconcentratie blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³. Voor NO₂ is er in het referentiejaar 2016 sprake van een achtergrondconcentratie van 18,14 µg/m³ (klasse 15 – 20 µg/m³). Ook hier wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarde. Tot slot is er voor PM_{2,5} in het referentiejaar 2016 sprake van een achtergrondwaarde van 9,59 µg/m³ (klasse < 10 µg/m³). De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht wordt daarmee niet overschreden. Ter plaatse is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer⁶.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.⁷

Beoordeling

Binnen het plangebied is één gasleiding aanwezig. Aan deze leiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' toegekend. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

⁶ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

⁷ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 34 woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plangebied heeft een omvang van ruim 2,0 hectare en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Het centrale groengebied, waar onder meer de gezamenlijke binnentuin met ontmoetingsruimte, kas of werkplaats wordt gerealiseerd, heeft de bestemming 'Groen'. Ook de bestaande houtwal aan de noordoostzijde van het plangebied is binnen deze bestemming gelegen. Op grond van deze bestemming zijn groenvoorzieningen, watervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede de realisatie van bebouwing en het gebruik van de openbare ruimte voor onder andere (waren- en rommel)markten, terrassen, standplaatsen en evenementen. Bestrating is slechts toegestaan in de vorm van voet- en fietspaden alsmede in- en uitritten ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', ter ontsluiting van de woningen.

Artikel 4 Groen - Landschappelijke inpassing

Binnen deze bestemming wordt voorzien in de landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat is bijgesloten in de bijlagen bij de regels. Voor het overige zijn grotendeels dezelfde functies toegestaan als binnen de bestemming 'Groen', met uitzondering van bebouwing en het gebruik voor activiteiten die de werking van de landschappelijke inpassing zouden kunnen beperken. Hiertoe is een vergunningstelsel opgenomen.

Artikel 5 - Verkeer

De binnen het plangebied te realiseren wegen en woonstraten zijn door middel van deze bestemming vastgelegd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 6 Wonen

De omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning geschiedt door middel van deze bestemming. Naast wonen is een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijf direct toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal in de specifieke gebruiksregels opgenomen voorwaarden. Door middel van een aanduiding en een daaraan gekoppelde regeling is gewaarborgd dat het bestaande oppervlak aan bijgebouwen op dit perceel behouden kan blijven.

Artikel 7 Woongebied

De locaties waar de nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd zijn bestemd als 'Woongebied'. Binnen dit gebied zijn woningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en watervoorzieningen toegestaan, met inachtneming van de in het artikel genoemde bouwregels. Hoofdgebouwen van woningen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden opgericht. Het totale aantal toegestane woningen is in de regels gemaximeerd tot 34. Door middel van een voorwaardelijke bepaling is

geborgd dat alvorens mag worden gebouwd, het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in de bijlage dient te worden gerealiseerd.

Artikel 8 Leiding - Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een gasleiding. Vanaf de hartlijn van de leiding is een beschermingszone van 4 meter aangehouden waarbinnen niet zondermeer gebouwen mogen worden opgericht.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afmetingen, bebouwingspercentages en afstanden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen welke activiteiten onder het strijdig gebruik worden verstaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

De regels in dit artikel verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen die het bevoegd gezag de mogelijkheid geven om, al dan niet in het geval van een omgevingsvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken.

Tevens zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen die het voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het plangebied en de aanleg van de benodigde hoeveelheid waterberging waarborgen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel bevat de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 15 Slotregel

Dit artikel bevat de slotregel. De regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "De Olmentuin".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van in totaal 34 woningen en bijbehorende voorzieningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Steenberg sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten, inclusief eventuele planschadeposten, worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

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

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

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

7.2 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met de provincie Noord-Brabant, de Gasunie en het waterschap Brabantse Delta. De ingekomen vooroverlegreacties van deze instanties zijn opgenomen in Bijlage 11.

De provincie Noord-Brabant heeft in een reactie d.d. 26 september 2017 een tweetal opmerkingen geplaatst bij het concept ontwerp bestemmingsplan, te weten over de regionale woningbouwafspraken en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten aanzien van het eerste punt is het bestemmingsplan aangevuld met een kwalitatieve onderbouwing van het woningbouwplan. Met betrekking tot het tweede punt is het opgestelde landschappelijk inpassingsplan nader uitgewerkt en geborgd in de regels.

Door de Gasunie is per brief d.d. 12 september 2017 verzocht om de exacte ligging van de aardgasleiding in het plangebied te controleren aan de hand van de aangeleverde digitale bestanden. Tevens is verzocht om in de regels lid 7.5.2. sub d. te schrappen. Aan beide verzoeken van de Gasunie is voldaan.

Het waterschap Brabantse Delta heeft te kennen gegeven akkoord te gaan met de gekozen wateroplossing..

7.3 Inspraak

Op 28 augustus 2017 zijn de plannen tijdens een inloopavond gepresenteerd aan de direct omwonenden en geïnteresseerden. Op basis van hun vragen en reacties is een rapport opgesteld aan de hand waarvan het vervolgtraject aangaande overleg met belanghebbende is ingezet.

7.4 Zienswijzen procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “De Olmentuin” heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 22 november 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging zijn bij de gemeenteraad 22 zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de ‘Nota van zienswijzen’, die als Bijlage 12 bij deze toelichting is gevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan is wel een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht. Deze zijn tevens uiteengezet in de ‘Nota van zienswijzen’ (Bijlage 12 bij de toelichting). Gedurende de termijn van tervisielegging is tenslotte een positief wateradvies gegeven door het waterschap Brabantse Delta, waarbij enkele opmerkingen zijn gemaakt. Deze opmerkingen zijn tevens verwerkt in het bestemmingsplan. Het advies van het waterschap is als Bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen.