

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 – 5225262

fax

076 – 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

kvk Breda

20083802

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

'Kom Welberg'

Datum: augustus 2015

Projectnr. 132390

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

‘Kom Welberg’

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0851.wbBPkomwelberg-v001
d.d. : 22-10-2015

Status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied en vigerende regelingen	3
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Functionele beschrijving plangebied	7
3	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Ladder van duurzame verstedelijking	9
3.3	Archeologie	11
3.4	Cultuurhistorie	11
3.5	Bodem	13
3.6	Waterhuishouding	14
3.7	Natuur en ecologie	16
3.8	Luchtkwaliteit	17
3.9	Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)	17
3.10	Wet geluidhinder	18
3.11	Externe veiligheid	19
3.12	Kabels en leidingen	24
4	BELEIDSBESCHRIJVING	25
4.1	Vigerend beleid	25
4.2	Beleiduitgangspunten	35
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
5.1	Planstukken	39
5.2	Toelichting op de bestemmingsplanregels	39
6	RESULTATEN ZIENSWIJZEN EN OVERLEG	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Vooroverleg	45
6.3	Zienswijzenprocedure	45
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.1	Inleiding	47
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	47
7.3	Economische uitvoerbaarheid	48
BIJLAGE		
Nota van beantwoording		



Luchtfoto Welberg met globale plangrens plangebied

1 DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Steenberg wil een nieuw bestemmingsplan voor de kom Welberg. Reden hiervoor is dat het vigerende bestemmingsplan dateert van 2006 en daarmee dus bijna 10 jaar oud is. In de tussentijd is het nodige veranderd ten aanzien van de actualiserings- en digitaliseringsplicht, de veranderde wet- en regelgeving en de nieuwe beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Een integrale herziening van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel bestemmingsplan dat volledig voldoet aan de wensen en eisen van vandaag de dag.

Daarnaast speelt mee dat er de afgelopen jaren meerdere procedures doorlopen zijn om diverse kleinschalige ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierdoor zijn er naast het vigerend bestemmingsplan ook diverse vrijstellingen/ ontheffingen, wijzigingsplannen en postzegelbestemmingsplannen van kracht. Middels een nieuw bestemmingsplan kunnen deze plannen gebundeld worden in één uniforme regeling.

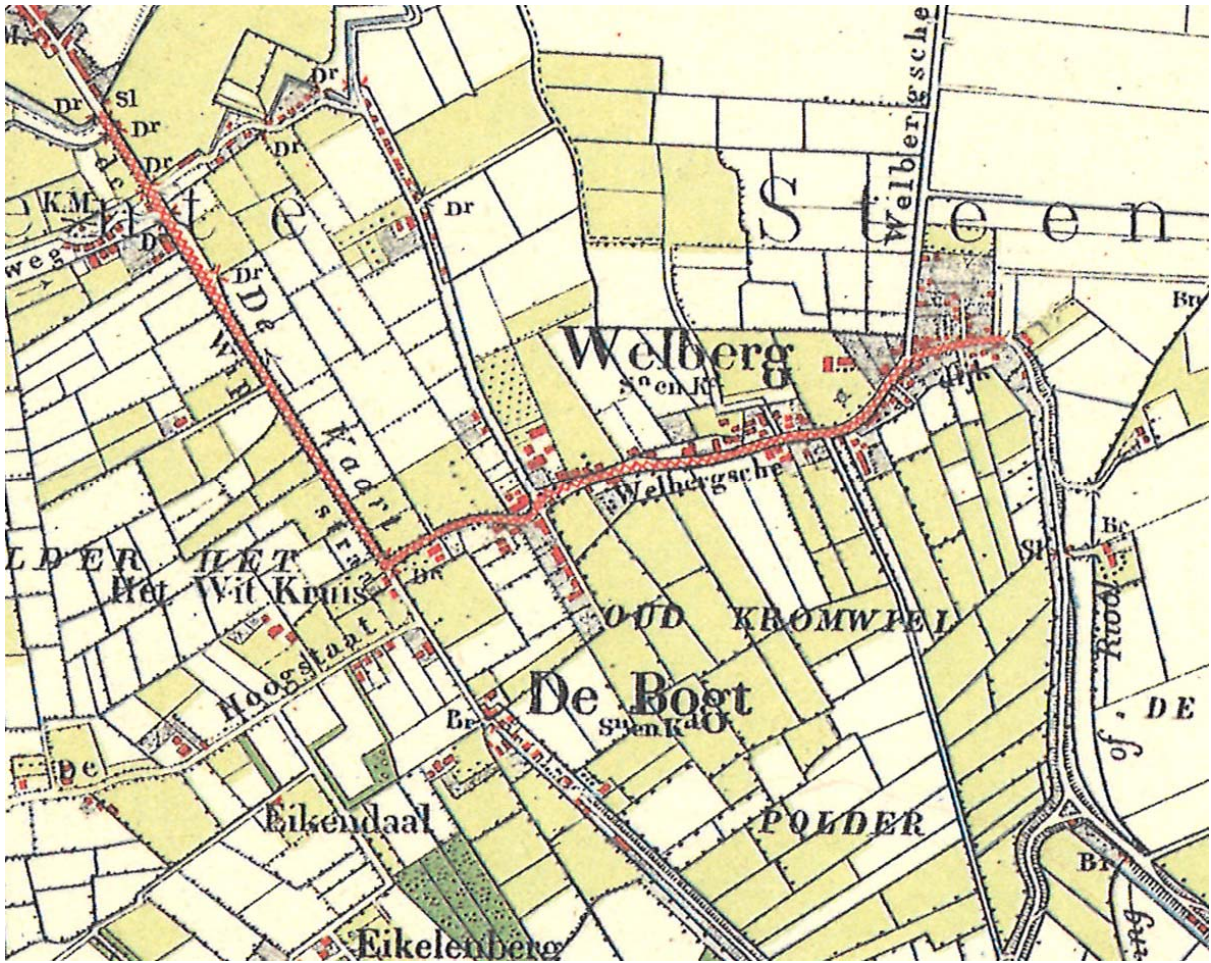
De actualisatie is beleidsarm. Nieuwe ontwikkelingen die nog niet eerder planologisch mogelijk gemaakt zijn gemaakt, worden in beginsel niet meegenomen. Als er nieuwe ontwikkelingen zijn, die wenselijk zijn en stroken met het gemeentelijke beleid en de beleidsprogramma's, dan zal daar een aparte planprocedure voor worden gevolgd.

1.2 Plangebied en vigerende regelingen

Het plangebied omvat de gehele dorpskern van Welberg waarbij een gedeelte van het dorpscentrum niet is meegenomen. Het betreft hier de voormalige sportvelden, de gronden met daarop onder andere de kerk en de basisschool. De reden hiervoor is dat momenteel nog geen duidelijkheid is over de herontwikkeling van dit gebied en derhalve zal de gemeente op termijn deze gronden in een separaat bestemmingsplan opnemen.

Naast de eerder genoemde vrijstellingen en ontheffingen zijn momenteel de onderstaande plannen vigerend binnen het plangebied.

Naam plan	Type plan	Jaar
Welberg	bestemmingsplan	2006
Kapelaan Kockstraat	wijzigingsplan	2006
De Landerije	wijzigingsplan	2008
Welberg 1H	bestemmingsplan	2009



Welberg anno 1908

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische ontwikkeling

Omstreeks het begin van de jaartelling bestond het gebied waarvan de gemeente Steenberg en deel uitmaakt uit een veenlandschap, waardoor enkele rivieren hun weg naar de zee zochten (de Mark, de Dintel en de Steenbergse en Roosendaalse Vliet). Het land veranderde door aan- en opslibbing van veengebied in een gebied van zand en klei. Mensen die zich er vestigden namen eerst de hoogste delen in gebruik (Oudland en zandgronden langs de Zuidgrens van de gemeente), de Polders zijn vanaf 1331 bedijkt. Na omvangrijke overstromingen in de 15^e eeuw (onder andere de Sint Elisabethsvloed in 1421) werd het gebied rondom de kern Steenberg herdijkt.

Op de noordelijke punt van de uitloper van de Brabantse wal ontstond in de vroege middeleeuwen het stadje Steenberg. De stadsrechten dateren uit 1272. Steenberg was van oudsher een welvarende havenstad, waarbij zout en turf werden verscheept die in de omgeving werden gewonnen. De Boomvaart/Wouwse Beek welke parallel loopt aan de Kapelaan Kockstraat is een restant van een destijds gegraven turfvaart. Welberg wordt al in de middeleeuwen genoemd als hoger gelegen gebied. Een min of meer planmatig kerkdorp ontstaat pas vroeg in de 20^e eeuw. In 1927 komt er een eigen parochie waardoor een eigen dorpskarakter ontstaat.



Inventarisatiekaart bestaande (niet woon)functies



Fotocollage van Welberg

2.2 Functionele beschrijving plangebied

Het dorp Welberg ligt op korte afstand van Steenbergen en is ontstaan langs de Welbergsedijk (welke overloopt in de Corneliusstraat). Dit was oorspronkelijk een agrarisch lint. Het agrarische lint is vrijwel geheel verdicht en heeft op sommige plaatsen nog enkele doorzichten naar het buitengebied. Later is er haaks op de Welbergse dijk en de Corneliusstraat een nieuw lint ontstaan, de Kapelaan Kockstraat. Het centrum van het dorp bevindt zich min of meer op de kruising van beide wegen. Hier staat ook de kerk. Planmatige uitbreidingen die in de vorige eeuw gerealiseerd zijn, zijn gelegen in de oksel van beide wegen. Hiernaast heeft Welberg nog steeds haar lintstructuur behouden.

Welberg laat zich typeren als een van oudsher agrarisch, rustig forensen-dorp met veelal een woonfunctie. De afgelopen jaren is op enkele locaties (vervangende) nieuwbouw gerealiseerd. De meest recente planmatige uitbreiding betreft het plan de Landerije aan de Hoogstraat. Er bevinden zich verspreid enkele bedrijven (B op de inventarisatiekaart) in het dorp, daarnaast zijn er enkele maatschappelijke functies (M op de inventarisatiekaart), waaronder een basisschool, de kerk met de begraafplaats en recreatieve en sportfuncties (R-S op de inventarisatiekaart). Het sportpark, gelegen aan de Hoogstraat, is in het najaar van 2011 in gebruik genomen ter vervanging van het sportveld dat gelegen is in het centrum van de dorpskern. Voor het voormalige sportveld wordt nog gezocht naar een passende invulling.

Het aantal voorzieningen in de vorm van detailhandel (D op de inventarisatiekaart) en horeca (H op de inventarisatiekaart) is beperkt. Er is geen supermarkt aanwezig en derhalve zijn de bewoners voor de dagelijkse boodschappen veelal aangewezen op de voorzieningen in het nabij gelegen Steenbergen. De voorzieningen zijn allemaal langs de Kapelaan Kockstraat gelegen. Achter de voorzieningen liggen afgekaderde ruimtes die dienen als voetbalveld, begraafplaats of volkstuintje.

Tot slot is het voormalig klooster "Stella Maris" een bijzonder gebouw dat in gebruik is ten behoeve van horeca en een pension voor seizoenarbeiders (H-P).

3 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Om deze reden vindt er in het kader van dit bestemmingsplan geen (uitgebreide) toetsing plaats aan de diverse milieuaspecten en worden enkel de relevante beleidskaders aangehaald. Nieuwe ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden middels een separate procedure en in het kader van deze procedure dient per aspect het nodige onderbouwd te worden. In de hierop volgende paragrafen wordt aangegeven welke zaken er per aspect relevant zijn en waar ten tijde van eventuele ontwikkelingen op gelet moet worden. Dit hoofdstuk kan gebruikt worden als eerste informatiebron om te bepalen welke milieuaspecten een rol zouden kunnen spelen bij een ontwikkeling.

3.2 Ladder van duurzame verstedelijking

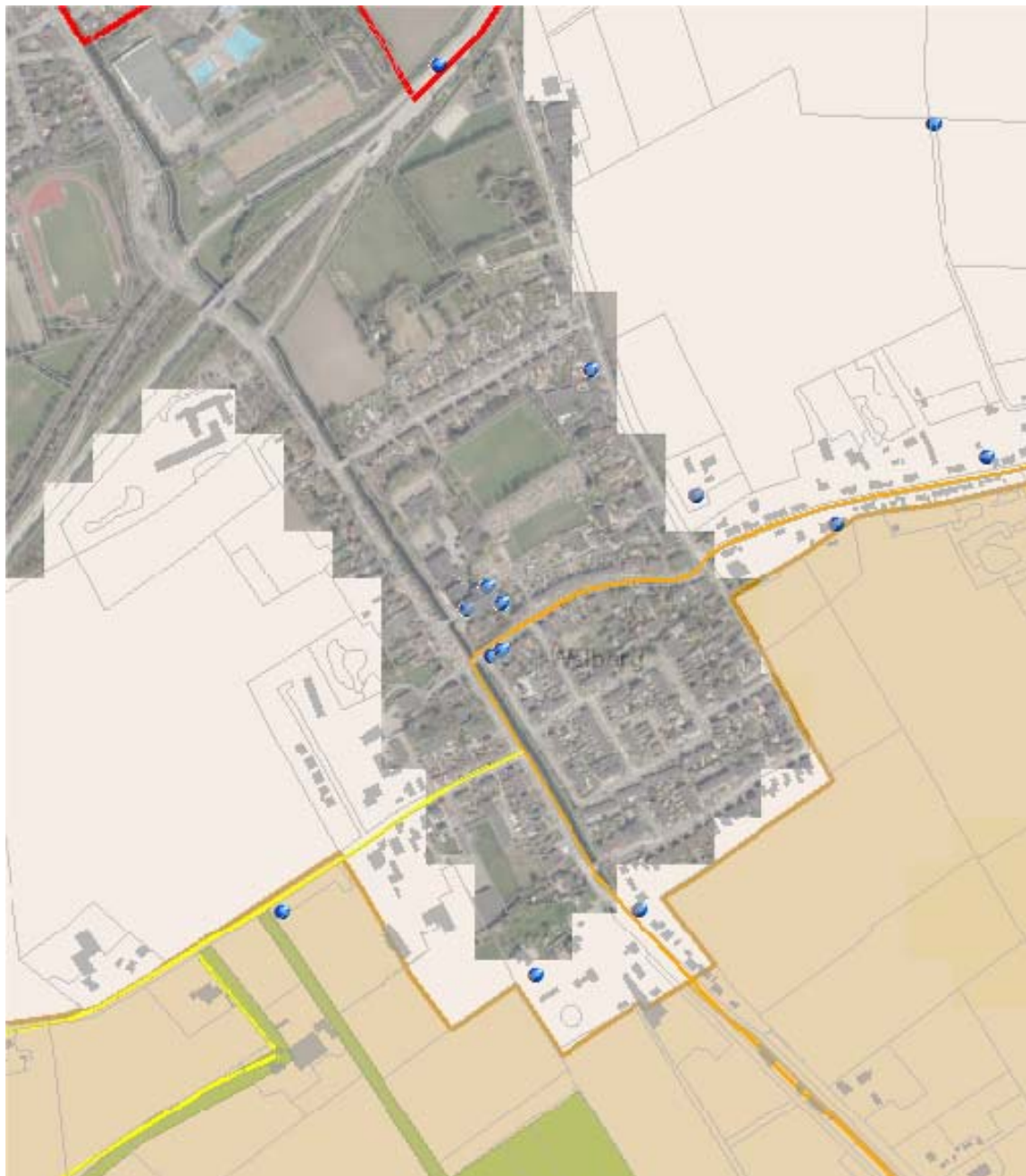
3.2.1 Toetsingskader

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

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

3.2.2 Het plangebied en Ladder van duurzame verstedelijking

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan dat geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Ten tijde van nieuwe ontwikkelingen zal bezien moeten worden in hoeverre de Ladder van duurzame verstedelijking relevant is zo ja, op welk wijze hier invulling aan wordt gegeven.



- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▭ Regio ▭ Complex van cultuurhistorisch belang ▭ Cultuurhistorische vlakken ▭ Cultuurhistorische landschappen ● Monumentale bomen ● Overige bouwkunst ↔ Zichtrelaties (lijn) | <ul style="list-style-type: none"> ◀ Zichtrelaties (vlak) ▭ Eendenkooi ▭ Molenbiotoop ▭ Schootsveld | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Historische geografie (lijn) ▭ Historische stedenbouw ▭ Historisch groen ▭ Historische geografie (vlak) buiten de... |
|--|---|---|

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

3.3 Archeologie

3.3.1 Beleidskader

Verdrag van Malta

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

3.3.2 Het plangebied en archeologie

Enkele delen van het plangebied hebben volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een hoge of middelhoge archeologische waarden. Voor het overgrote deel van het plangebied zijn deze waarden echter niet gekarteerd.

In het kader van nieuwe ontwikkelingen zal dan ook verantwoord moeten worden dat er geen archeologische waarden verstoord worden bij het realiseren van de betreffende ontwikkeling. Mochten er tijdens de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen archeologische vondsten worden gedaan dan is er sprake van een meldingsplicht.

3.4 Cultuurhistorie

3.4.1 Beleidskader

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). 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. Het is 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.

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

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

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

3.4.2 Het plangebied en cultuurhistorie

De gemeente Steenberghe hecht grote waarde aan haar monumentale objecten. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente.

In onderhavig plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Wel zijn er enkele beeldbepalende panden aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart (blauwe bollen). Omdat deze panden geen formele beschermde status hebben is in onderhavig bestemmingsplan geen concreet beschermingsregime opgenomen voor deze panden. Het gaat hierbij om de volgende panden:

- Kapelaan Kockstraat 42 t/m 46 (kerk);
- Corneliusstraat 2 en 4;
- Laurentiusdijk 23;
- Laurentiusdijk 16 t/m 22;
- Hoogstraat 19;
- Kapelaan Kockstraat 3;
- Welbergsedijk 8.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'regio'. Deze aanduiding heeft betrekking op 'De Brabantse Wal'. Het beleid ten aanzien van dit gebied is gericht op het

behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Tevens wil de provincie de cultuurhistorische waarden van de Brabantse Wal in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen “Brabantse Wal” en “Zuiderwaterlinie bij Steenberg” (Fort Pinsen, Fort De Roovere en Fort Henricus).

In het plangebied zijn een tweetal cultuurhistorische vlakken aanwezig welke als waardevol beschouwd worden. Het gaat hierbij om de polders Polder “Oud-Cromwiel en Nieuw Kromwiel” en “Oudland”.

De polders Oud-Cromwiel en Nieuw-Kromwiel zijn oude zeekleipolders die geheel door dijken omringd worden. De percelering in de polders is door de jaren heen veranderd, maar de wegenstructuur en het bebouwingspatroon is bewaard gebleven.

De polder Het Oudland is een veertiende eeuwse polder waar zowel de landbouw als grootgrondbezit een stempel op gedrukt hebben. Dit heeft geresulteerd in een kleinschalig landschap met een afwisseling van landbouwgrond, bosjes en lijnvormige beplantingen. De polder wordt gekenmerkt door een mozaïek van graslanden, akkers, bospercelen en relicten van landgoedachtige ontwikkelingen. Voor een deel bestaat het bos uit eikenhakhout op rabatten. De kleinschaligheid van de polder wordt nog versterkt door de lanen en houtwallen.

Deze cultuurhistorische vlakken zijn met een gebiedsaanduiding opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In regels van deze gebiedsaanduiding is aangegeven dat de gronden tevens bestemd zijn voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er vinden dan ook geen ontwikkelingen en aantastingen plaats aan het regiogebied zoals op de waardenkaart is aangeduid.

3.5 Bodem

3.5.1 Beleidskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

3.5.2 Het plangebied en bodem

Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. In het kader van nieuwe ontwikkelingen dient middels een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater bepaald te worden of er mogelijke belemmeringen zijn ten aanzien van dit aspect.

3.6 Waterhuishouding

3.6.1 Beleidskader

Waterbeheersplan 2010-2015, waterschap De Brabantse Delta

Het waterbeheerplan van het waterschap is onderdeel van een drieluik. Voor dezelfde periode 2010-2015 brengt het Rijk het Nationale Waterplan uit en de Provincie het Provinciale Waterhuishoudingsplan. De drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De doelen en ingrepen die in het waterbeheerplan van het waterschap staan, dragen bij aan de doelen van het nationale en provinciale plan. Het Provinciale Waterhuishoudingsplan geeft de meest concrete kaders. Derhalve wordt enkel op dit waterbeleid ingegaan.

Het waterbeheersplan verdeelt de verschillende aspecten in thema's. In het kader van onderhavig plan is het thema droge voeten relevant.

Droge Voeten

Uitgangspunten:

- Wateroverlast in de stad verminderen; de gemeenten en het waterschap stellen in 2009 de meest urgente knelpunten met wateroverlast in de stad vast en lossen die voor 2015 op.
- Wateroverlast in het landelijk gebied verminderen; het waterschap lost in het landelijk gebied onacceptabele wateroverlast in 5500 hectare op en vermindert de wateroverlast in de overige 1500 hectare met overlast.
- Watersystemen op orde houden; het waterschap zorgt onder andere met adequaat maaibeheer dat het watersysteem op orde is en blijft.
- Waterlopen op diepte houden; het waterschap voert het baggerprogramma uit. Er komt een lijst van onverdachte locaties, waar onderhoudsbaggeren voortaan zonder uitgebreid onderzoek mag plaatsvinden.

Regenwater afkoppelen van de riolering

Regenwaterstromen afkoppelen van de vuilwaterriolering was tot nu toe een van de doelen van het regionale en rijksbeleid. Inmiddels zijn de inzichten veranderd. Afkoppelen is nog steeds een wens, maar geen doel op zich. Het nieuwe hemelwaterbeleid biedt bijvoorbeeld ook ruimte om alternatieven te kiezen voor een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (V-GRP). Waar afkoppeling

op een kosteneffectieve manier plaatsvindt, verdelen de gemeente en het waterschap de financiële voordelen bij het ondertekenen van het afvalwaterakkoord, bij afronding van de Optimalisatiestudie Afvalwater Systemen (OAS).

Waterneutraal bouwen

Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen hanteert het waterschap het principe van 'waterneutraal' bouwen: nieuw stedelijk gebied mag geen ongewenste gevolgen voor het watersysteem hebben, zoals versnelde afvoer van regenwater of verlaging van de grondwaterstand. Dit principe is uitgewerkt in de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden en het hemelwaterbeleid van het waterschap, dat samen met gemeenten is opgesteld. Via de watertoets controleert het waterschap of gemeenten en projectontwikkelaars zich houden aan het principe.

Watertoets

Het waterschap toetst of ruimtelijke plannen van andere partijen de belangen van het waterbeheer niet schaden. Bij deze 'watertoets' let het waterschap er bijvoorbeeld op dat waterbergingsgebieden hun functie kunnen blijven vervullen. Ook via vergunningverlening en handhaving van de keur en de Waterwet bewaakt het waterschap het waterbelang. Het streven is vroeg mee te denken met initiatiefnemers over kansen en beperkingen van het watersysteem.

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden.

De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

3.6.2 Onderhavig plangebied en water

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen en is enkel conserverend van aard. Het uitvoeren van een watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en wat eventuele maatregelen dienen te zijn. De beleidsuitgangspunten van het waterschap vormen hierbij het toetsingskader. De in het plangebied aanwezige A-watergangen zijn opgenomen in de bestemming 'Water'.

3.7 Natuur en ecologie

3.7.1 Beleidskader

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

De soortbescherming is geregeld via soortbeschermingsregels afkomstig uit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn uit 1992. Op nationaal niveau zijn deze bepalingen vertaald in de Flora- en Faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. In Nederland worden de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen.

Ook de bescherming van gebieden is geregeld in de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. In Nederland is dit vertaald in de Natuurbeschermingswet 1998.

3.7.2 Onderhavig plangebied en natuur en ecologie

Onderhavig plangebied betreft grotendeels de bebouwde kom van Welberg. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in het kader van de Habitat- en Vogelrichtlijnen. Tevens is het plangebied niet gelegen in een Natura-2000 gebied.

Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet. In het zuidelijk deel van het plangebied is een klein deel van het plangebied gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (Ehs). Tevens zijn delen van het plangebied gelegen in attentiegebied Ehs en de groenblauwe mantel. Ter bescherming van deze gebieden zijn in artikel 21 diverse regels opgenomen met daarin aangegeven dat de gronden welke zijn gelegen in deze gebieden mede bestemd zijn tot bescherming van de ter plaatse aanwezige waarden.

In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de ecologische situatie ter plaatse en in de naaste omgeving.



- ▬ Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
- ▬ Aanduiding - Ecologische verbindingzone
- ▬ Structuur - Groenblauwe mantel
- ▬ Structuur - Ecologische hoofdstructuur

3.8 Luchtkwaliteit

3.8.1 Beleidskader

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 maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling 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 (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

3.8.2 Onderhavig plangebied en luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan de luchtkwaliteit getoetst dient te worden. In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de luchtkwaliteit ter plaatse en in de naaste omgeving.

3.9 Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)

3.9.1 Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken verstaan. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel).

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

3.9.2 Onderhavig plangebied en bedrijven en milieuzonering

Het plangebied is overwegend een woongebied. In het kader van onderhavig plan zijn de aanwezige bedrijfsmatige functies, detailhandel en horeca geïnventariseerd en de functies die ter plaatse legaal aanwezig zijn, zijn als zodanig bestemd.

Uitgangspunt voor de bestemming 'Bedrijf' is dat ter plaatse van deze bestemming bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan zijn. In aansluiting op het bestemmingsplan 'Welberg' uit 2006 zijn enkele bedrijven waar een andere milieucategorie voor geldt, specifiek op de verbeelding opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende bedrijven:

Adres	Aanduiding	Type bedrijf	Categorie
Kapelaan Kockstraat 45a	Sb-1	transportbedrijf	3.1
Kapelaan Kockstraat 1	Sb-2	Aannemersbedrijf en verhuur van machines en werktuigen	3.1
J.F. Kennedystraat 3	Sb-3	bakkerij	3.2

De opzet van de planregels is zodanig dat indien één van de bovenstaande bedrijven ter plaatse verdwijnt er enkel nog eenzelfde soort bedrijf of een bedrijf tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan is.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan het aspect bedrijven en milieuzonering getoetst dient te worden. In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor het aspect bedrijven en milieuzonering ter plaatse en in de naaste omgeving.

3.10 Wet geluidhinder

3.10.1 Beleidskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

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

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

3.10.2 Onderhavig plangebied en Wet geluidhinder

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. In het geval van nieuwe ontwikkelingen zal per initiatief beoordeeld worden of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

3.11 Externe veiligheid

3.11.1 Beleidskader algemeen

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

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

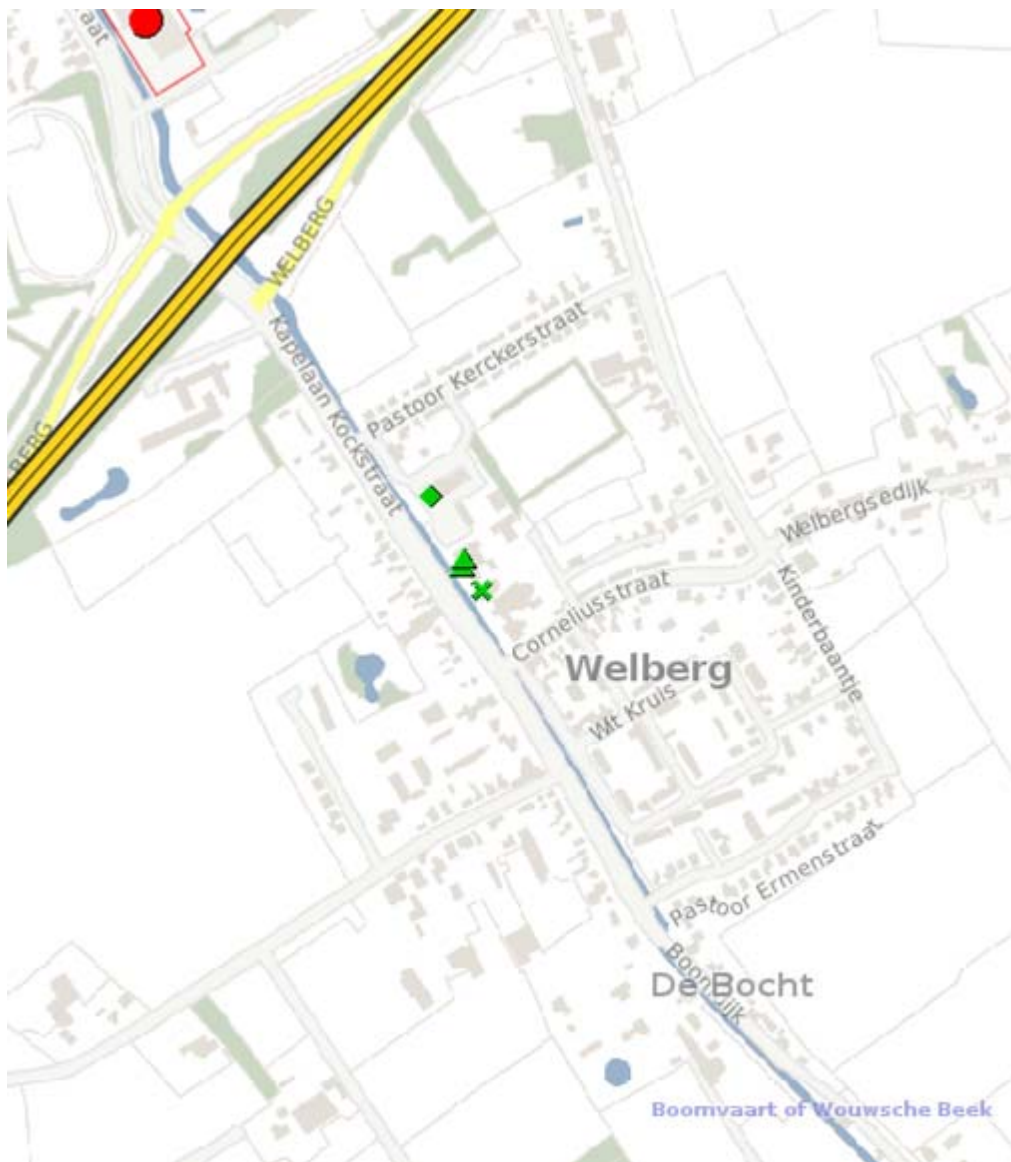
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd (www.brabant.nl). De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

3.11.2 Beleidsnotitie Externe veiligheid, gemeente Steenberg

De gemeenteraad van Steenberg heeft op 1 maart 2012 de beleidsnota externe veiligheid vastgesteld. De nota gaat in op de verschillende risico's in de verschillende gebiedstypes, woonwijk, transportas, bedrijventerrein en buitengebied. Voor deze gebieden zijn beleidskeuzes gemaakt voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Met deze beleidsvisie externe veiligheid vult de gemeente Steenberg haar beleidsvrijheid in voor de beheersing van externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van de opslag, gebruik en vervoer (via weg en buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Met deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid.



Uitsnede risicoatlas

- Veiligheidsafstanden
 - [Risicocontour 10-6/r](#)
 - [Maatregelzone kernenergie](#)
 - [Veiligheidsafstand vuurwerk](#)
 - Professioneel vuurwerk
 - Consumentenvuurwerk
 - [Zone 1 vliegveld](#)
 - [Zone defensie](#)
 - Zone A
 - Zone B
 - Zone C
- Ongevallen gevaarlijke stoffen
 - [Inrichtingen](#)
 - [LPG](#)
 - [Opslag](#)
 - [Ammoniak](#)
 - [Emplacement](#)
 - [Vervoer](#)
 - [Vuurwerk](#)
 - [Nucleair](#)
 - [Defensie](#)
 - [Overig](#)
 - [BRZO](#)
 - [Terreinorens](#)
- Transport
 - [Weg](#)
 - [Spoorweg](#)
 - [Waterweg](#)
 - [Buisleiding](#)
- Ongevallen verkeer en vervoer
 - [Luchtvaartongeval](#)
 - Militair vliegveld
 - Civiel vliegveld
 - Laagvliegroue
 - [Ongeval op water](#)
 - Aanlandingslocatie
 - (Zee)havens
 - Vaarroue
 - Wadlooproue
 - Watersportgebied
 - [Ongeval op land](#)
 - Hogesnelheidslijn
 - Intercitylijn
 - Autosnelweg
 - (Provinciale) autoweg
 - [Ongeval in tunnel](#)
- Natuurrampen
 - [Overstroming](#)
 - Overstromingsdiepte
 - Overstromingsgebied
 - Buitendijksgebied
 - [Paniek / verstoring](#)
 - [Paniek / verstoring](#)
 - Paniek in menigte
 - Verstoring openbare orde
 - Paniek / verstoring
 - [Kwetsbare objecten](#)
 - [Woonverblijf](#)
 - [Hotel / pensie](#)
 - [Onderwijsinstelling](#)
 - [Ziekenhuis](#)
 - [Tehuis](#)
 - [Publieksgebouw](#)
 - [Kantoor / bedrijf](#)
 - [Ander object](#)

Gebiedstypen

De gemeente kiest voor een gebiedsgerichte benadering waarbij de veiligheidsambities worden gedifferentieerd naar gebiedstype. Dit kan door het aanbrengen van een goede zonering, gebaseerd op de risiconormen uit het BEVI, in ruimtelijke plannen als structuurplannen, bestemmingsplannen e.d. In Steenbergen worden de volgende 4 gebiedstypen onderscheiden:

- Woonwijken:
- Transportassen (A4, N259, N257 en buisleidingen):
- Bedrijventerreinen:
- Landelijk gebied (agrarisch-, landelijk bedrijf, bos, natuurgebied).

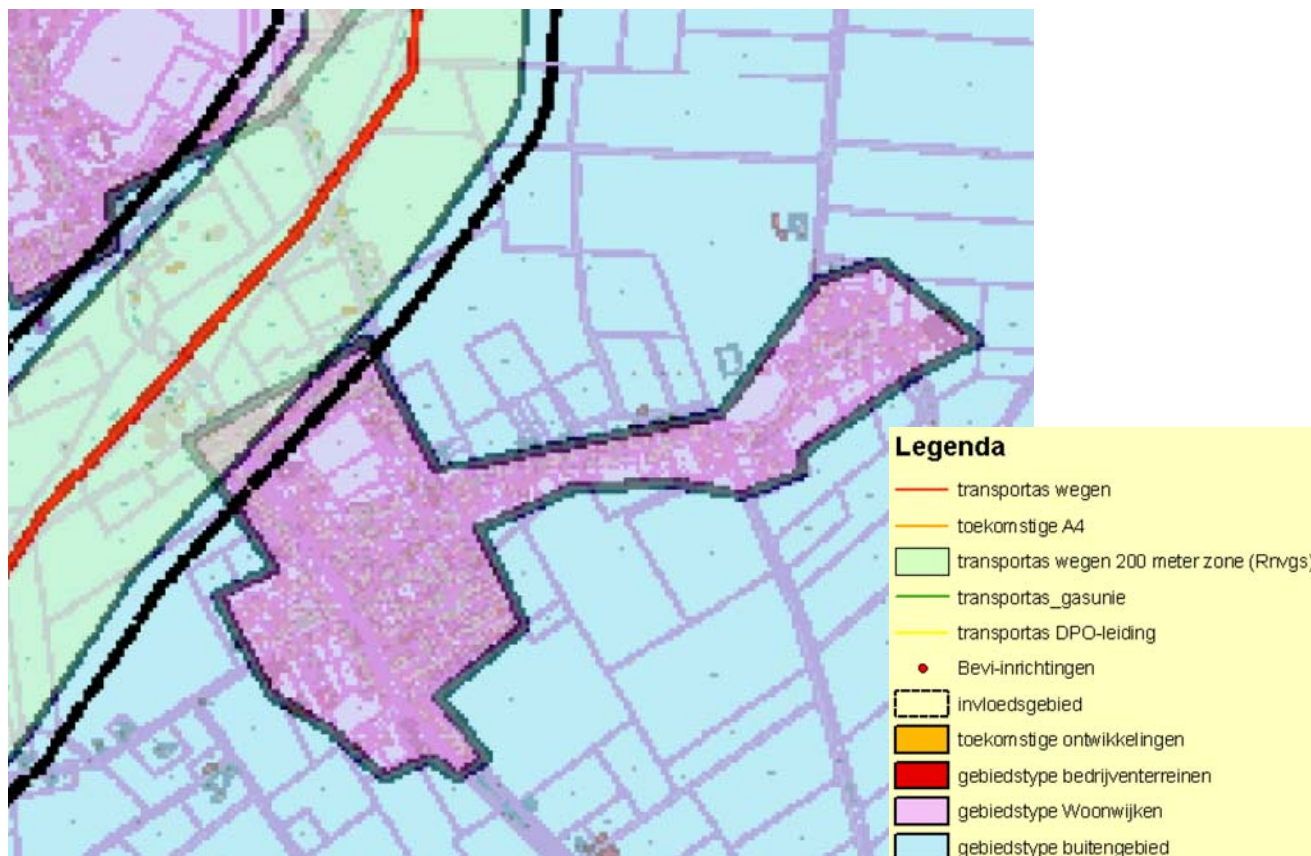
Onderhavig plangebied is gelegen in het gebiedstype Woonwijken en deels in gebiedstypen transportassen. Het gebiedstype Woonwijken betreft zowel de huidige woon en kantoorgebieden als toekomstige inbreidings- en uitbreidingslocaties voor woningen en kantoren. Naast kantoren en woningen bevinden zich binnen dit gebiedstype ook scholen, kinderdagverblijven, buurthuizen en de centrumvoorzieningen (winkelhart etc.).

Het gebied transportas betreft de zones langs de buisleidingen, de N257, de N259, de A29 en de toekomstige rijksweg A4. De zone waar volgens de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen indien nodig beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld reikt tot 200 meter vanaf de weg. Om die reden is ook het gebied begrensd op 200 meter.

Binnen het gebiedstype Transportas zijn de eisen op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico anders ingestoken dan binnen het gebiedstype woonwijken. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de gemeente zelf weinig tot geen invloed heeft op de risicobron: het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Dit neemt niet weg dat ook in dit gebied voldaan moet worden aan de wettelijke eisen. Vanuit het gegeven dat bebouwing veelal dicht tegen de wegen aanligt, hanteert de gemeente Steenbergen voor het plaatsgebonden risico ter plaatse van beperkt kwetsbare objecten in het gebiedstype transportas de norm dat beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, binnen de $PR=10^{-6}$ contour van een transportas mogen liggen.

Vanuit het gegeven dat het invloedsgebied van de transportassen deels het stedelijk gebied overlapt, worden kwetsbare objecten bestemd voor verminderd zelfredzame objecten niet toegestaan, tenzij in de discussie de nut en noodzaak van de ontwikkeling sterker weegt dan de overige aspecten. Vanuit hetzelfde gegeven is binnen dit gebiedstype een toename van het groepsrisico in beginsel acceptabel mits er een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt met aandacht voor alle aspecten: nut en noodzaak, bereikbaarheid, bestrijdbaarheid beheersbaarheid, zelfredzaamheid en restrisico. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde is binnen dit gebiedstype in beginsel niet acceptabel. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is hier noodzakelijk.



Kaart Welberg en omgeving, beleidsnotitie Externe veiligheid

Overschrijding grenswaarde PR	Niet acceptabel
Overschrijding richtwaarde PR	Niet acceptabel
Overschrijding OW	Niet acceptabel
Toename GR	In beginsel acceptabel, tenzij Voorwaarden: uitgebreide VGR* met extra aandacht voor bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, beheersbaarheid, zelfredzaamheid en resteffect. Nut en noodzaak van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (gebiedsindeling)
Niet toegestaan	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe BEVI- inrichtingen, uitgezonderd nutsvoorzieningen die BEVI-inrichtingen zijn. Nieuwe verminderd zelfredzame objecten binnen bestaand invloedsgebied.

Tabel beleiduitgangspunten gebiedstype Woonwijken

Overschrijding grenswaarde PR	Niet acceptabel*
Overschrijding richtwaarde PR	Acceptabel
Overschrijding OW	In beginsel niet acceptabel*, tenzij Voorwaarden: uitgebreide VGR met extra aandacht voor bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, beheersbaarheid, zelfredzaamheid en resteffect. Nut en noodzaak van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (gebiedsindeling).
Toename GR	In beginsel acceptabel, mits VGR met extra aandacht voor bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, beheersbaarheid, zelfredzaamheid en resteffect.
Niet toegestaan	Nieuwe kwetsbare objecten bestemd voor groepen verminderd zelfredzame objecten. Tenzij de nut en noodzaak van de ontwikkeling sterker weegt dan de overige aspecten in het invloedsgebied**.

Tabel beleiduitgangspunten gebiedstype transportas

In de beleidsnotitie wordt het uitgangspunt aangehouden dat bestaande kwetsbare objecten bestemd voor groepen verminderd zelfredzame objecten gerespecteerd worden. Nieuwe kwetsbare objecten en uitbreiding van de kwetsbare objecten bestemd voor groepen verminderd zelfredzame objecten worden niet toegestaan.

De invloed van de A4 op externe veiligheid in onderhavig plangebied

In de toekomstige situatie zal zowel de N259 (ten noorden van de kern Steenberg) als de N257 (ten westen van de kern Steenberg) worden aangesloten op de A4. Hierdoor is de verwachting dat het vervoer van gevaarlijke stoffen door de kern Steenberg sterk af zal nemen. De gemeente zal na de realisatie van de A4 kijken of het wenselijk is om een routing vast te stellen voor de N257 en de N259. Tevens zal worden bekeken of het dan nog gerechtvaardigd is om de gedeeltes van de N257 en N259 binnen de bebouwde kom nog te handhaven als zijnde transportas.

Risico's, knelpunten en aandachtspunten

In de beleidsnotitie externe veiligheid worden voor Welberg geen knelpunten en aandachtspunten gegeven.

Tevens is het noemenswaardig is dat in de beleidsnotitie gesteld wordt dat een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt geaccepteerd. In het kader van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient derhalve aangetoond te worden dat dit geen belemmering vormt.

3.11.3 Onderhavig plangebied en externe veiligheid

Inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die relevant zijn in het kader van de Bevi.

Transport

Toetsing transport risico's: De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico (GR) zijn opgenomen.

De verantwoording van het groepsrisico is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)". Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas. Onder transportassen worden verstaan:

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. De N259 is gelegen ten noorden van het plangebied. De Beschermingszone van deze weg is deels gelegen over het plangebied. Deze zone is als veiligheidszone vertaald in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. De kern van deze regels heeft betrekking op het feit dat het binnen deze

zone niet is toegestaan om kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten op te richten of bestaande kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten uit te breiden.

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

Buisleidingen

In het plangebied zijn geen leidingen aanwezig welke relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Luchthavens

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen luchthavens van waar gevaarlijke stoffen vervoerd worden die in het kader van onderhavig plan relevant zijn.

3.12 Kabels en leidingen

In het plangebied is een straalpad gelegen, dit straalpad is gelegen tussen twee zendinstallaties ten behoeve van telecommunicatie. Ten behoeve van een ongestoorde bedrijfsvoering gelden hier bouwhoogtebeperkingen van 25 meter + N.A.P. Het straalpad is met planregels die zijn opgenomen in een dubbelbestemming beschermd.

In het plangebied is een watertransportleiding gelegen met een diameter van circa 20 inch. Deze leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Deze rechtstrook is vertaald in een dubbelbestemming 'Leiding – Water' waarvoor in de geldende regels is aangegeven dat ter plaatse van deze strook niet gebouwd mag worden. Tevens dienen voor diverse werkzaamheden in deze zone een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn geen andere planologisch relevante leidingen aanwezig dan degene die hierboven genoemd zijn.

4 BELEIDSBESCHRIJVING

4.1 Vigerend beleid

4.1.1 Conserverend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij bestaande, toegestane functies worden gecontinueerd. Het plan heeft hiermee een behoudend karakter. Dit betekent dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wanneer sprake is van een ontwikkeling, dient hiervoor een afzonderlijke juridische procedure gevoerd te worden. In het kader van een dergelijke juridische procedure zal een toetsing plaats moeten vinden aan de beleidsvisies zoals deze in beleidsstukken, die in dit hoofdstuk genoemd worden, gelden.

4.1.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012

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

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

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

De aanwezige nationale belangen worden in het plangebied op gemeenteniveau juridisch-planologisch vastgelegd. Het gaat hier onder meer om de waterbergingsmogelijkheden en de verankering van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur.

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

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

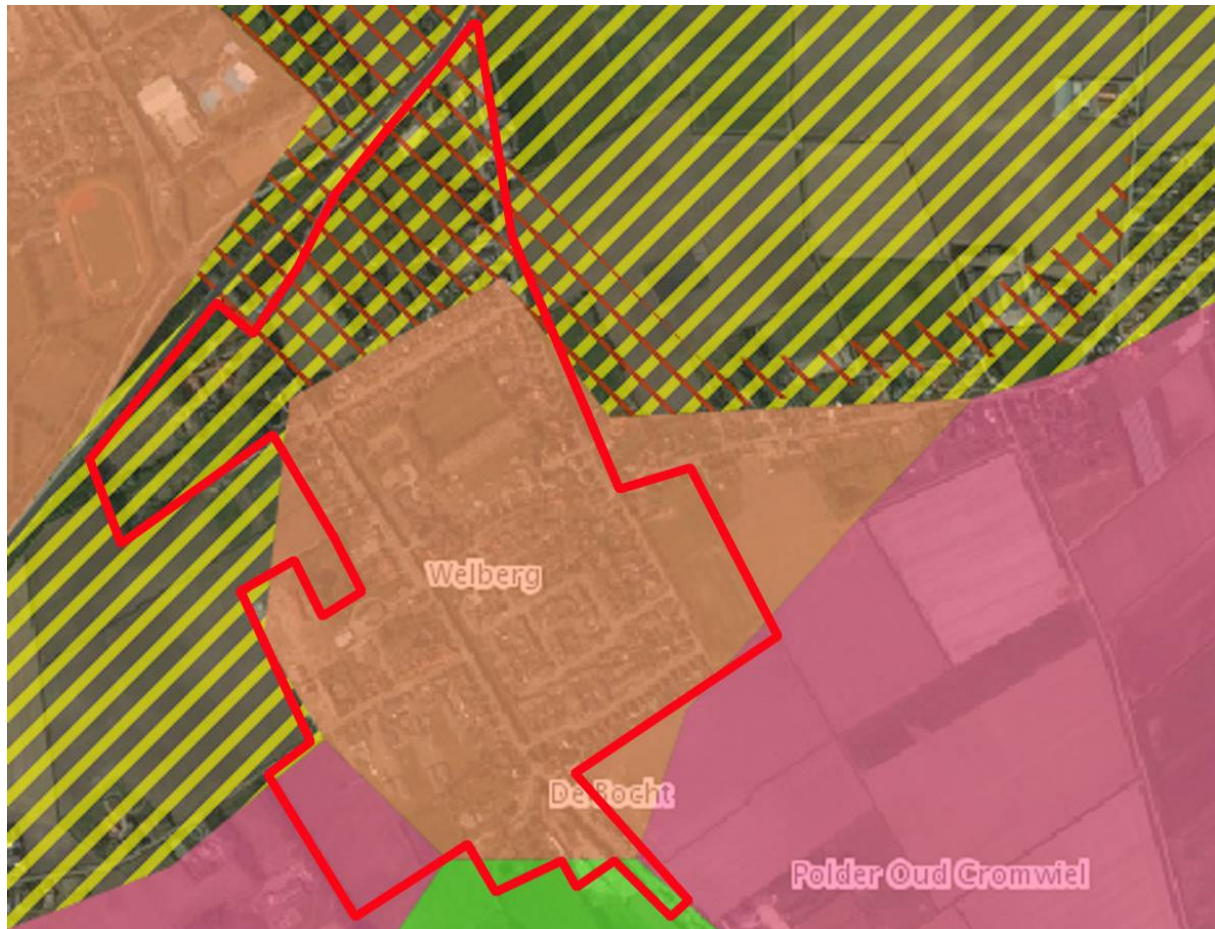
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'Ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in paragraaf 3.2.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

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

4.1.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 (2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.



Structurenkaart

- Groenblauwe structuur
- Groenblauwe mantel
- Kerngebied groenblauw
- Waterbergingsgebied
- Landelijk gebied
- Accentgebied agrarische ontwikkeling
- Gemengd landelijk gebied

Stedelijke structuur

- Food cluster West-Brabant
- Goederenknooppunt - bestaand
- Goederenknooppunt - in studie
- Hoogstedelijke zone
- Kernen in het landelijk gebied
- Logistiek Park Moerdijk
- Regionaal bedrijventerrein
- Stedelijk concentratiegebied
- Stedelijk knooppunt - bestaand
- Stedelijk knooppunt - in studie
- Zoekgebied verstedelijking
- grote oppervlaktewateren, rivieren en beken

Uitsnede 'Structurenkaart', SVRO

Uit de structurenkaart van de SVRO-partiële herziening 2014 blijkt dat voor het onderhavige plangebied het beleid ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Ook het beleid voor de rondom de kern Welberg gelegen gebieden, aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' gecombineerd met het 'accentgebied agrarische ontwikkeling', het 'kernegebied groenblauw' en de 'groenblauwe mantel' zijn van toepassing.

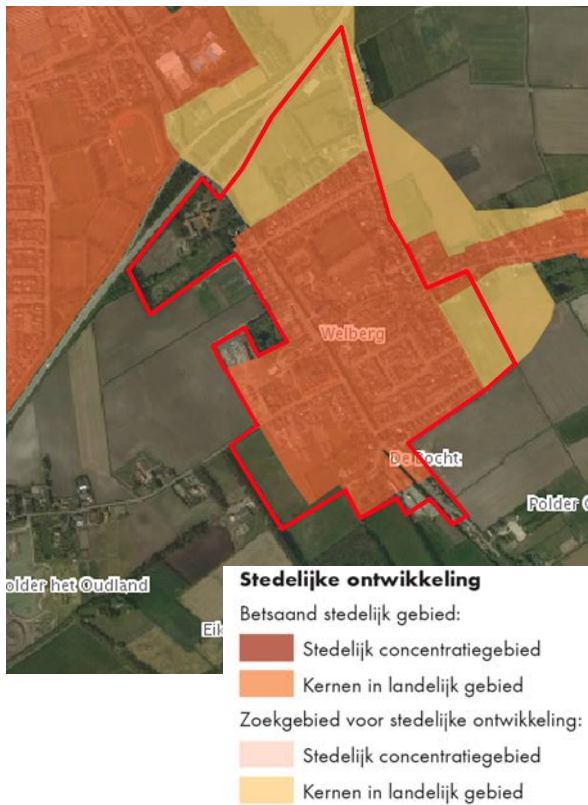
Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Het landelijk gebied in het noordelijk deel van het plangebied is aangemerkt als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit is een gebied waar de provincie Noord-Brabant ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De provincie ziet er op toe dat de primair agrarische gebieden worden beschermd. Dat houdt in dat (stedelijke) functies die ten kosten gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Het meest zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in 'kernegebied groenblauw'. Het kernegebied bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingszones en waterstructuren. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

Tenslotte grenst het plangebied aan de zuidwest- en -zuidoostzijde aan de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kernegebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kernegebied.

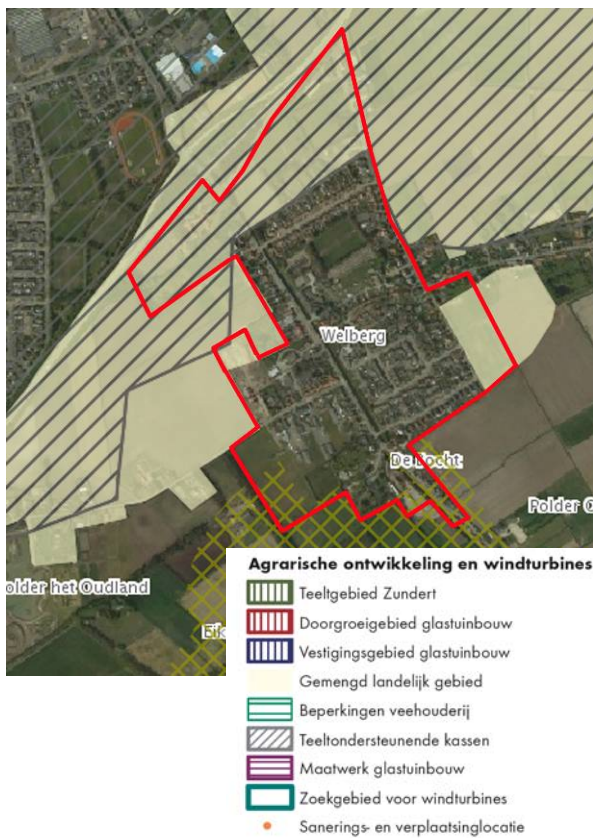
Onderhavig plan is conserverend van aard en bevat derhalve geen specifieke regels ten aanzien van de accentgebieden voor agrarische ontwikkelingen. De groenblauwe mantel is wel opgenomen in onderhavig bestemmingsplan waarbij de ligging van deze zone vertaald is in een gebiedsaanduiding met daaraan gekoppelde beschermende regels. De gemeente zal bij eventuele nieuwe ontwikkelingen de ontwikkelingsvisie van de provincie op deze gebieden meenemen bij de beoordeling.



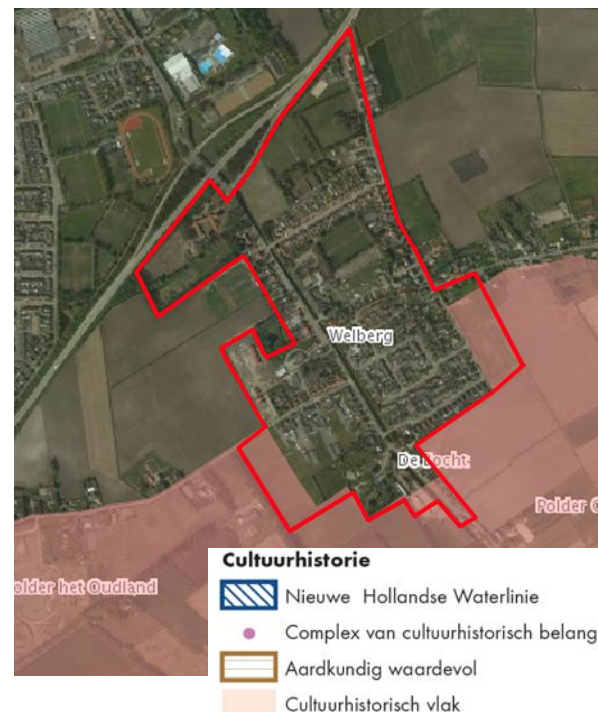
Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling', Verordening ruimte 2014



Uitsnede kaartbeeld 'Natuur en landschap', Verordening ruimte 2014



Uitsnede kaartbeeld 'Agrarische ontwikkeling en windturbines', Verordening ruimte 2014



Uitsnede kaartbeeld 'Cultuurhistorie', Verordening ruimte 2014

Verordening ruimte 2014

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

Op onderhavig plangebied zijn van toepassing de regels voor de volgende gebieden/ zones:

- bestaand stedelijk gebied (kernen in landelijk gebied);
- de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling;
- de ecologische hoofdstructuur;
- zoekgebied windturbines;
- beperkingen veehouderij;
- gemengd landelijk gebied;
- cultuurhistorisch vlak.

Onderhavig plan is conserverend van aard en bevat derhalve geen specifieke regels ten aanzien van de agrarische gebieden. De diverse zones en beschermingsgebieden ten aanzien van natuur en landschap zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan in de vorm van gebiedsaanduidingen. Per zone is een regeling opgenomen die toeziet op de bescherming van de ter plaatse aanwezige waarden. Ook het cultuurhistorisch vlak is opgenomen in een gebiedsaanduiding. De gemeente zal bij eventuele nieuwe ontwikkelingen de ontwikkelingsvisie van de provincie op deze gebieden meenemen bij de beoordeling.

4.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012

De ontwerpversie van de Structuurvisie 2012 heeft tot en met 12 maart 2012 ter visie gelegen. De structuurvisie is vastgesteld op 31 mei 2012.

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

In het kader van onderhavig bestemmingsplan worden enkel de relevante onderwerpen aangehaald.


Algemeen

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




A BESTAAND


 Bebouwde kom

 Groengebied:
③ Oudland

D ZACHTE PLANNEN

Zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling,
uitbreiding

 Nader te bepalen
⑭ Welberg

 Recreatieve zone tussen Welberg en
Steenbergen

Kernbeeld Steenbergen en Welberg, Structuurvisie 2012

Woningbehoefte en harde bouwplannen voor de kern Steenbergen

In de Woonvisie van 2006, met een looptijd tot 2015, zijn een aantal locaties aangegeven waar woningen gebouwd gaan worden. Een gedeelte van deze locaties is op 1-1-2011, het ijkpunt, daadwerkelijk bebouwd en een ander gedeelte nog niet. Daarnaast zijn een aantal locaties afgevallen. De actualisering van de woningbehoefteprognoses 2008 door de provincie heeft niet geleid tot een extra toename van te verwachten woningbouw voor de eigen woningbehoefte in de periode tot 2020. Daarom is er voor gekozen om de planhorizon van de woonvisie te verlengen tot en met 2020. Daar bovenop komt nog wel de te verwachten extra woningbouwbehoefte van 300 woningen vanwege de komst van het Agro en Foodcluster Nieuw Prinsenland (AFC NP) en de te verwachten extramuraliseringsopgave. Met de Ruimte voor Ruimte kavels en woningbouw voor landgoederen is geen rekening gehouden.

In het woningbouwprogramma zijn de kernen Steenbergen en Welberg samengevoegd. Bovenstaande gegevens leiden tot een behoefte van een toevoeging van 551 woningen aan de woningvoorraad voor Steenbergen en Welberg, inclusief extramuralisering vanaf 1-1-2011 tot en met 31-12-2020.

Voor Steenbergen en Welberg zijn diverse harde bouwplannen gepland of reeds in uitvoering die voorzien in nieuwe woningen. De bijgevoegde tabel geeft hierin een overzicht, waarbij de Landerije gelegen is in Welberg.

Harde plannen kern Steenbergen en Welberg	
Locatie	Capaciteit
De Landerije Welberg	23 woningen
't Hof van Steenbergen	12 woningen
Couvingepark	95 woningen
Wouwsestraat	48 woningen
Molenweg 16	32 woningen
Ram van Hagendoornstraat	16 woningen
Westdam 22	28 woningen
Buiten de Veste	260 woningen
Rongelstraat	4 woningen
St. Ontcommerstraat	13 woningen
Totaal Steenbergen, zeker	531 woningen
Gepland	535 woningen
<i>Tekort/overschot</i>	<i>-/-4 woningen</i>

Ten aanzien van nieuwe bouwlocaties is voor Welberg een gebied ten oosten van de dorpskern aangewezen. Het gaat hierbij echter om een gebied met een zachte plancapaciteit waar derhalve ook geen concrete uitgewerkte ontwikkelde plannen voor zijn. Daarbij geeft de gemeente, zeker voor kleine kernen als Welberg, de voorkeur aan inbreidingslocaties.

Dorpontwikkelingsplan Welberg

Algemeen

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

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

Visie

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

In de visie zijn de volgende speerpunten opgenomen;

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

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij enkel de bestaande situatie vastgelegd wordt. In het plan worden dus geen directe mogelijkheden geboden om concrete ontwikkelingen te realiseren die horen bij de bovengenoemde speerpunten. Daar diverse van deze speerpunten betrekking hebben op het hart van het dorp dat gelegen is rondom de kerk, zijn deze gronden ook buiten onderhavig plangebied gehouden. Middels een separaat op te stellen bestemmingsplan zal op termijn de juridische basis verkregen worden om gewenste ontwikkelingen ter uitwerking van de bovengenoemde speerpunten, te kunnen realiseren.

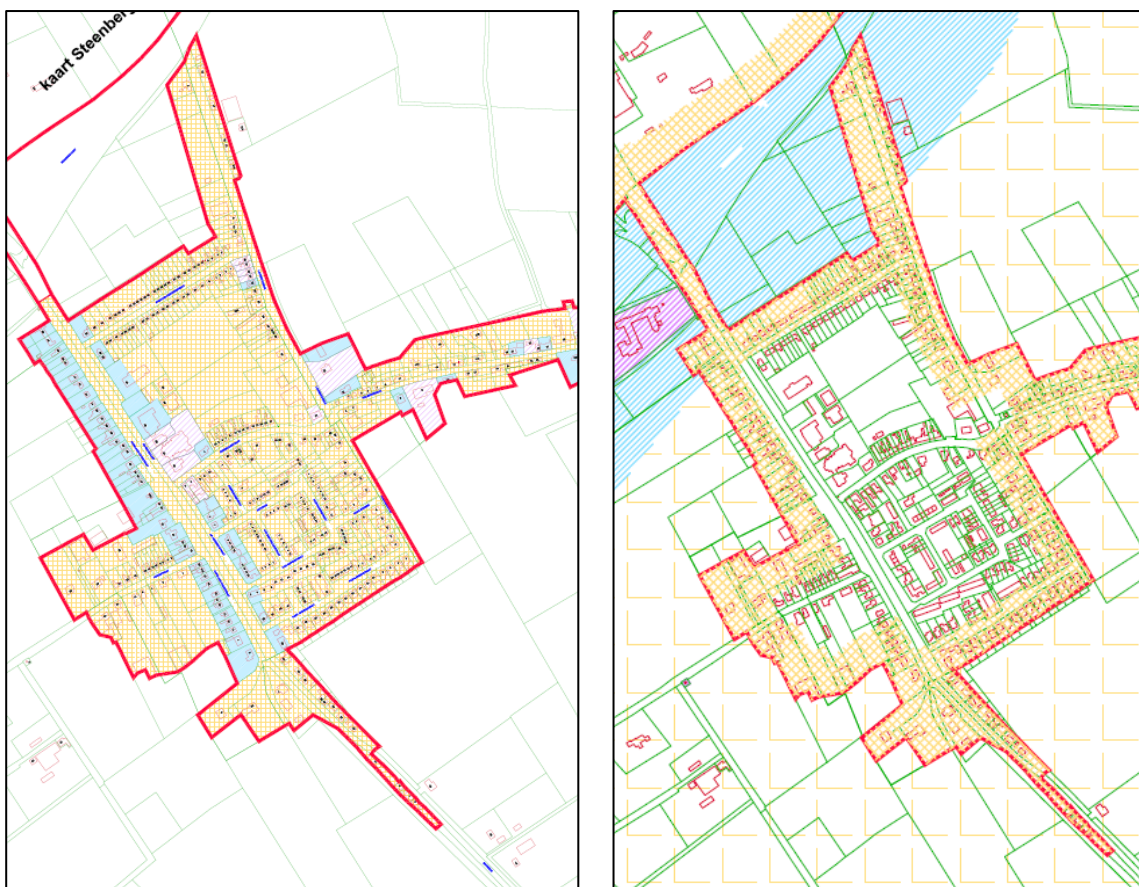
Woonvisie (2006)

De Woonvisie geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid voor de komende 5 tot 10 jaar (gezien vanaf 2005). Inmiddels zijn de cijfers uit de woonvisie gedateerd en derhalve deze

ook niet opgenomen in deze paragraaf. Voor de actuele cijfers ten aanzien van het woonbeleid wordt verwezen naar de paragraaf over de Structuurvisie 2012.

Een belangrijke opgave voor de Woonvisie is het geven van kwantitatieve en kwalitatieve indicaties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma en de toedeling naar kernen en locaties. Input voor de Woonvisie wordt gevormd door het woonwensenonderzoek uit 2004, de resultaten van werkbijeenkomsten die zijn gehouden met verschillende partijen, en de uitkomsten van verschillende recente rapporten en prognoses.

De Woonvisie vormt een belangrijk beleidskader voor de meerjarige woningbouwplanning, voor de programmatische invulling van locaties en voor het maken van prestatieafspraken met woningmarktpartijen.



Welstandsniveaus in en rondom Welberg

Renvooi

-  Welstandsniveau 1
-  Welstandsniveau 2
-  Welstandsniveau 3
-  Welstandsniveau 4
-  Grens bebouwde kom

Welstandsbeleidsplan "Aandacht waar het nodig is, en vrijheid waar het kan"

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

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

- algemene criteria
- gebiedscriteria
- objectcriteria

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

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

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

De bijgevoegde kaart op de vorige pagina geeft de welstandsniveaus in Welberg weer. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan zonder integrale ontwikkelingen. Derhalve is geen toetsing opgenomen aan de welstandsnota. In het kader van nieuwe ontwikkelingen zullen deze plannen getoetst moeten worden aan de geldende welstandscriteria.

4.2 Beleidsuitgangspunten

4.2.1 Algemeen

Zoals reeds aangegeven betreft het voorliggend bestemmingsplan een conserverend plan waarbij bestaande, toegestane functies worden gecontinueerd. Nieuwe ontwikkelingen worden hierdoor niet meegenomen in onderhavig plan. Het beleid zal de komende jaren met name gericht zijn op enerzijds het behoud en de verdere ontwikkeling van deze bestaande kwaliteiten en anderzijds het waarborgen van de leefbaarheid binnen het plangebied.

Het provinciale beleid laat in het plangebied enkele zoekgebieden voor verstedelijking toe, in aansluiting hierop heeft de gemeente ook zoekgebieden voor hoog- en laag dynamische ontwikkelingen aangewezen. In deze gebieden zijn echter geen concrete bouwplannen en de gemeente heeft hier ook (nog) geen specifieke ontwikkelingsvisie voor.

Dat betekent echter niet dat er binnen de vigerende bestemmingsplanregels geen flexibiliteit aanwezig is om bepaalde (nieuwe) ontwikkelingen toe te kunnen staan. Deze flexibiliteit komt tot uiting binnen de bouwmogelijkheden en gebruiksregels van de planregels die horen bij dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt hier verder op ingegaan.

Om aan te geven welke (toekomst)visie de gemeente Steenbergen heeft ten aanzien van het plangebied en welke ontwikkelingsvrijheden hier bij horen, wordt in de hierop volgende paragrafen per relevant onderwerp aangegeven wat de visie van de gemeente hier op is.

4.2.2 Wonen

Een groot deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen.

In Welberg is momenteel sprake van één planmatig opgezet woningbouwplan dat nog in ontwikkeling is, dit plan betreft de Landerije dat gelegen is aan de Hoogstraat. De eerste woningen van dit plan zijn inmiddels opgeleverd maar nog niet alle woningen zijn gerealiseerd of verkocht.

Ten aanzien van de verdere ontwikkeling van woningbouw wordt ingezet op inbreiding en herstructurering.

Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning, met in achtname van de door de gemeente gestelde toegestane bebouwingsgrenzen. De verkaveling van de bestaande woningen dient te worden gehandhaafd. Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing is niet toegestaan.

4.2.3 Ruimtelijke inrichting en verkeer

De openbare ruimte (groen-, verkeers- en verblijfsgebied) heeft een ruime bestemming gekregen, die optimale mogelijkheden biedt voor herinrichting, gericht op verbetering van de verkeersveiligheid en het verblijfsklimaat. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat het binnengebied van het plangebied overwegend een verblijfsgebied is met een snelheidsregime van 30 km/u.

De hoofdstructuur aan groenvoorzieningen is specifiek bestemd. Het overige groen wordt opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Door zowel verkeersfuncties als groenvoorzieningen toe te staan in deze bestemmingen kan de nodige flexibiliteit gecreëerd worden om het gebruik in de invulling van de openbare ruimte in de toekomst aan te passen.

Het beleid voor het openbare gebied is gericht op behoud, onderhoud en daar waar mogelijk versterking en/of verbetering binnen de geldende planregels.

4.2.4 Bedrijven

Uit de beschrijving van de functies is gebleken dat er in het plangebied diverse bedrijfsmatige functies te vinden zijn. Van actuele en concrete nieuwbouwplannen ten aanzien van bedrijvigheid is geen sprake.

Het beleid ten aanzien van de reeds aanwezige bedrijfsmatige functies is gericht op het behoud van de bestaande situaties. De reeds aanwezige bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun functioneren en worden derhalve allen positief bestemd. Voor de bedrijven die aanwezig zijn in het plangebied is het uitgangspunt dat ter plaatse van deze bestemming bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan zijn. In aansluiting op het bestemmingsplan 'Welberg' uit 2006 zijn enkele bedrijven waar een andere milieucategorie voor geldt, specifiek op de verbeelding opgenomen.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.9.2 is de opzet van de planregels zodanig dat indien één van de bovenstaande bedrijven ter plaatse verdwijnt er enkel nog eenzelfde soort bedrijf of een bedrijf tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan is.

Nieuwe bedrijfsmatige functies zijn enkel toegestaan binnen de gebieden met de bestemming 'Bedrijf' en dienen overeen te komen met de ter plaatse toegestane milieucategorie.

Bedrijven hebben de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen binnen de gestelde bouw- en gebruikersmogelijkheden. Hierbij dient tevens beoordeeld te worden of de gewenste uitbreiding eventuele (nadelige) milieukundige gevolgen heeft voor de naaste omgeving. De bestaande ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Welberg' gelden hierbij als uitgangspunt. Om deze (ontwikkelings)mogelijkheden te bieden, hebben deze gronden een bedrijfsbestemming gekregen met daar bij passende bouw- en gebruiksregels.

4.2.5 Voorzieningen

In Welberg zijn er een beperkt aantal commerciële voorzieningen. Uit het Dorpontwikkelingsplan blijkt ook dat de bewoners hebben aangegeven dat er geen extra commerciële voorzieningen gemist worden. Dit vanwege de nabije ligging van het dorp ten opzichte van Steenberg. Het is ook gebleken dat winkels niet echt levensvatbaar zijn in het dorp. Indien er een initiatief is van een ondernemer om een winkel of een andere commerciële voorziening te beginnen dan is de gemeente daar in het beginsel niet op tegen.

In het zuidwestelijk deel van het plangebied is een sportcomplex gelegen dat recent open is gesteld. Deze functies zijn belangrijk voor de leefbaarheid van de dorpskern, met name de voetbalvereniging is een belangrijke spil in het sociale leven in het dorp. Derhalve is enkele jaren terug voorzien in een nieuw sportcomplex zodat er sprake is van moderne sportvoorzieningen waar het dorp nog jaren mee vooruit kan. De kerk loopt steeds minder vol. Intussen is de kerk samengegaan met 5 andere kerken.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Welberg' is opgesteld conform het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en een toelichting.

5.2 Toelichting op de bestemmingsplanregels

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid;
- bijzondere bepalingen.

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

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

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

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

Agrarisch (artikel 3) en Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (artikel 4)

Onderhavig plangebied omvat één bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch', dit betreft het tuincentrum dat gelegen is aan de Laurentiusdijk 6 met de bijbehorende achterliggende kwekerij. De betreffende gronden zijn ook specifiek aangeduid voor deze functies.

Bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is het beschermen van de landschappelijke waarde van een groot deel van het plangebied (waardevolle openheid: open zeekeleigebied) zeer belangrijk. De open zeekeleipolders in het plangebied maken onderdeel uit van het grootschalige open polderlandschap aan de Delta. De vruchtbare bodem maakt het tot het belangrijkste akkergebied in Noord-Brabant voor bieten, tarwe en groenteteelt. Grootschalige teelten zijn hier bepalend voor de inrichting en ontsluiting van het gebied. In aansluiting op het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de agrarische gronden binnen het plangebied die geen bedrijfsmatige gebruik kennen, bestemd met de eerder genoemde agrarische bestemming met landschapswaarden.

Bedrijf (artikel 5)

De diverse bedrijfslocaties in het plangebied deze bestemming gekregen. Om op een goede manier te kunnen reguleren welke bedrijven zich waar kunnen vestigen wordt gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Middels een verwijzing vanuit de planregels naar deze lijst met bedrijfstypen wordt kenbaar gemaakt welke type bedrijven toegestaan zijn.

In paragraaf 3.9.2 is reeds toegelicht dat enkele bedrijven vanwege hun uitzonderingspositie specifiek zijn aangeduid op de kaart.

De bouwmogelijkheden van het bouwvlak zijn op de verbeelding weergegeven. Daar waar aangeduid zijn bedrijfswoningen toegestaan.

De bestemming 'Bedrijf' is eveneens opgenomen ter plaatse van de nutsvoorzieningen die verspreid gelegen zijn in het plangebied.

Detailhandel (artikel 6)

De in het plangebied aanwezige detailhandel is specifiek bestemd in onderhavig bestemmingsplan. Net als bij de bestemming 'Bedrijf' betreffen de bouwmogelijkheden over het algemeen 60% van het bouwvlak, uitzonderingen zijn op de verbeelding weergegeven. Bedrijfswoningen zijn apart aangeduid.

Groen (artikel 7)

De diverse groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Het betreft hier het zogenaamde "structurele" groen dat gelegen is langs de Boomvaart, kleinschalige groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Gebouwen zijn ter plaatse van deze bestemming in principe niet toegestaan.

Horeca (artikel 8)

In onderhavig plangebied zijn een drietal locaties gelegen welke de bestemming 'Horeca' hebben gekregen. Dit betreft allereerst het pension voor seizoenarbeiders "Stella Maris". Deze locatie is specifiek aangewezen als pension waarbij is vastgelegd dat ter plaatse maximaal 400 logeereenheden aanwezig mogen zijn. Het café "De Wellse Vaert" dat gelegen is aan de Kapelaan Kockstraat 55 is de tweede locatie waar de bestemming 'Horeca' aan toegekend is. Het partycentrum aan de Hoogstraat is de derde locatie met de horecabestemming. De functie partycentrum is hier specifiek aangeduid aangezien een dergelijke functie niet rechtstreeks past in de staat van horeca-activiteiten.

Kantoor (artikel 9)

Aan de Hoogstraat zijn een tweetal percelen als kantoor bestemd. De bouwvlakken van beide locaties mogen volledig bebouwd worden.

Maatschappelijk (artikel 10)

De functies welke binnen het plangebied bestemd zijn met de bestemming 'Maatschappelijk' betreffen de begraafplaats aan de achterzijde van de kerk en de kapel welke gelegen is aan de Hoogstraat.

Recreatie (artikel 11)

Direct naast de begraafplaats zijn enkele volkstuinten gelegen welke als zodanig aangeduid zijn. Het gezamenlijk bebouwingsoppervlak van gebouwen en overkappingen, per volkstuin, mag niet meer bedragen dan 80 m². Ook het sportpark is bestemd met de bestemming 'Recreatie' waarbij deze functie concreet aangeduid is, evenals de kantine van het sportpark.

Tuin (artikel 12)

Gronden die gelegen zijn voor de voorgevel van een woning zijn bestemd met de bestemming 'Tuin'. Gebouwen zijn ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan (uitgezonderd serres en erkers). Voor bijbehorende bouwwerken is een onderscheid aangebracht tussen de erfafscheidingen en overige bijbehorende bouwwerken.

Verkeer (artikel 13)

De infrastructuur (wegen, openbaar parkeren, fiets- en voetpaden etc.) van het dorp is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Tevens zijn eventuele garageboxen ook toegestaan daar waar dit aangeduid is.

Ten aanzien van het bouwen zijn, naast de garages, enkel gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.

Water (artikel 14)

Het (structurele) water binnen het plangebied is bestemd middels deze waterbestemming. In deze bestemming is bouwen niet toegestaan.

Wonen (artikel 15)

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Naast wonen is een aan-huis-gebonden beroep direct toegestaan, mits voldaan worden aan de specifieke gebruiksregels uit artikel 15.3.1.

De toegestane woningtypologieën zijn per bouwvlak aangegeven. Noemenswaardig is dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen toegestaan zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', zijn twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'gestapeld' zijn respectievelijk uitsluitend vrijstaande woningen danwel gestapelde woningen toegestaan.

Voor het maximale gezamenlijk oppervlak aan bebouwing wordt gewerkt met regeling waarbij afhankelijk van de perceelsomvang een bepaald bebouwingspercentage met een maximale oppervlaktemaat toegestaan is.

In *artikel 16* is de dubbelbestemming '*Leiding – Water*' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft als functies om de aanwezige leidingen te beschermen. Ter plaatse is een beschermingszone ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding van kracht. Bouwen is enkel toegestaan ten behoeve van de dubbelbestemming en onder enkele randvoorwaarden.

5.2.3 Algemene regels

In de *Anti-dubbelregel (artikel 17)* wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de *Algemene bouwregels (artikel 18)* is een bepaling opgenomen ten aanzien van bestaande afmetingen, bebouwingspercentages en afstanden.

In de *Algemene gebruiksregels (artikel 19)* wordt aangegeven welk gebruik beschouwd wordt als strijdig met het bestemmingsplan.

De *Algemene afwijkingsregels (artikel 20)* 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.

De *Algemene aanduidingsregels (artikel 21)* bevatten diverse regels ter bescherming van bijzondere milieuzones of veiligheidszones. Het gaat hierbij om een vertaling van milieuzones welke zijn vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte 2014, een straalpad dat gelegen is binnen het plangebied en om een veiligheidszone welke geldt rondom de N259.

De *Algemene wijzigingsregels (artikel 22)* maken het mogelijk om de categorieindeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te veranderen en om de aanduiding 'veiligheidszone-lpg' te wijzigen of te verwijderen. Tevens maken deze regels het mogelijk om de bestemming 'Wonen' om te zetten naar de bestemming 'Tuin' en vice versa.

In het navolgende artikel zijn de *Algemene procedureregels (artikel 23)* opgenomen. Deze regels geven aan welke procedure gevoerd moet worden, indien een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsbevoegdheid toegepast wordt.

De *Overige regels (artikel 24)* stellen dat het bevoegd gezag de mogelijkheid heeft 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 omvat dit artikel ook een omgevingsvergunningenstelsel ten aanzien van werken, geen bouwwerken zijnde welke uitgevoerd worden in de (milieu)zones van;

- attentiegebied ehs
Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. In artikel 24.2.1 onder a worden, conform artikel 12.2 van de Verordening ruimte 2014, de nodige regels verbonden aan het uitvoeren van bepaalde werken.
- ehs;
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Om deze waarden te kunnen waarborgen is het niet zonder meer toegestaan om ter plaatse van de gronden met deze aanduiding bepaalde werken uit te voeren. Hiertoe is in artikel 24.2.1 onder b voorwaarden verbonden.
- groenblauwe mantel;
De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO (in deze verordening: de ecologische hoofdstructuur) en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Om deze waarden te kunnen waarborgen is het niet zonder meer toegestaan om ter

plaatse van de gronden met deze aanduiding bepaalde werken uit te voeren. In artikel 24.2.1 onder c zijn hiervoor nadere regels gesteld welke invulling geven aan artikel 6.1.1 onder b van de Verordening ruimte 2014.

- cultuurhistorisch vlak;

De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen. In artikel 24.2.1 sub e wordt hier, conform artikel 22.1 sub b van de Verordening ruimte 2014, invulling aangegeven door voor diverse werkzaamheden de verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning op te nemen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel *Overgangsrecht (artikel 25)* is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de *Slotregel (artikel 26)* is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 RESULTATEN ZIENSWIJZEN EN OVERLEG

6.1 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.

6.2 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met besturen van gemeenten, Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke.

Het concept-ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling gestuurd naar de Provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. Enkel vanuit de Provincie Noord-Brabant is een inhoudelijke vooroverlegreactie ontvangen. In de nota van beantwoording welke als bijlage is bijgevoegd aan onderhavig plan is een samenvatting en een beantwoording opgenomen van de betreffende vooroverlegreactie.

6.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 18 juni 2015, gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode zijn in totaal twee zienswijzen ontvangen op het bestemmingsplan.

In de nota van beantwoording welke als bijlage is bijgevoegd aan onderhavig plan is een samenvatting en een beantwoording opgenomen van de betreffende zienswijzen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 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, de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan in principe verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vinden niet plaats, zodat het verhalen van eventuele kosten door de gemeente niet nodig is. Een exploitatieplan is dan ook niet benodigd; de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.