



Bestemmingsplan Het Hogediep Gemeente Steenbergen

OPGESTELD VOOR:
Gemeente Steenbergen

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

12-12-2023
REFERENTIE 20210398





**Bestemmingsplan
Het Hogediep
Gemeente Steenbergen**

In opdracht van:
Gemeente Steenbergen

Opgesteld door:
Stantec B.V.

Projectnummer:
20210398

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
Ontwerp Bestemmingsplan			12 december 2023

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2.0 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie en historische ontwikkeling	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3.0 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.4 Conclusie	24
4.0 Omgevingsaspecten	25
4.1 Bedrijven en milieuzonering	25
4.2 Geluidhinder	27
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Stikstof	29
4.5 Water	30
4.6 Natuur	32
4.7 Bodem	33
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.9 Externe veiligheid	35
4.10 Verkeer en parkeren	36
4.11 Geur	37
4.12 M.e.r.-beoordeling	38
5.0 Juridische planbeschrijving	40
5.1 Inleiding	40
5.2 Algemene toelichting verbeelding	40
5.3 Algemene toelichting planregels	40
6.0 Uitvoerbaarheid	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

BIJLAGEN

Bijlage 1: Waterparagraaf Heensedijk tegenover nummer 27 te De Heen, Stantec B.V., d.d. 01-12-2023

Bijlage 2: Verkeer en parkeren Plan Heensedijk te De Heen, Stantec B.V., d.d. 01-12-2023

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Ontwikkeling De Hogediep te De Heen, d.d. 12-12-2023

Bijlage 4: Stikstof berekening nieuwbouw De Heen, Bouwkundig Buro Laban B.V., d.d. 06-12-2023

Bijlage 5: Quickscan flora & fauna ter plaatse van Heensedijk te De Heen, Stantec B.V., d.d. 23-09-2022

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek en infiltratieonderzoek Heensedijk (tegenover 27) te De Heen, Stantec B.V., d.d. 25-08-2022

Bijlage 7: Landschappelijk inpassingsplan Woningbouw Hogediep, De Heen, Stantec B.V., d.d. 29-11-2022

Bijlage 8: Verslag Omgevingsdialoog Het Hogediep te De Heen, Stantec B.V., d.d. 06-10-2022

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Als gevolg van het toenemende tekort aan woningen binnen Nederland is ook binnen het grondgebied van de gemeente Steenbergen gezocht naar mogelijkheden om woningbouw te ontwikkelen. Ten westen van de kern De Heen ligt aan de Heensedijk, ter hoogte van nummer 27, nog een onbebouwd stuk groen-bestemde grond. De eigenaar/ initiatiefnemer is van plan om meerdere woningen te realiseren met bijbehorende parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en groen, zodat dit gebied met meerdere woningen in ruimtelijke en functionele zin goed aansluit bij de omgeving. Op deze wijze wordt een nieuwe vitaliteitsimpuls gegeven aan het dorp De Heen.

De realisatie van woningen past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom De Heen' van de gemeente Steenbergen. Met betrekking tot de ontwikkeling heeft de initiatiefnemer daarom een principeverzoek ingediend bij de gemeente. De gemeente Steenbergen heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Om de woningbouw te kunnen realiseren dient voor de locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden vastgelegd in de vorm van een bestemmingsplan. De juridisch en planologische verankering van de plannen is met voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Heensedijk, ten zuiden van nummer 27 en ten westen van het dorp De Heen. Het plangebied wordt gevormd door een hoofdperceel, kadastraal bekend als gemeente Steenbergen, sectie C nummer 765. Ook zijn de kadastrale percelen 659, 764 en 765 nodig voor het ontwikkelen van het plangebied, voornamelijk voor infrastructurele doeleinden. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 19.500 m².

Het plangebied kenmerkt zich door haar rechthoekige vorm met een verbreding vanaf het noorden richting het zuiden. Het plangebied ligt ten westen van de Dorpsweg en ongeveer 500 meter ten noorden van de Zeelandweg-Oost, een provinciale weg. Om het plangebied heen ligt voornamelijk dorpsbebouwing en akkerbouwgrond. De volgende afbeelding toont de ligging van het plangebied.



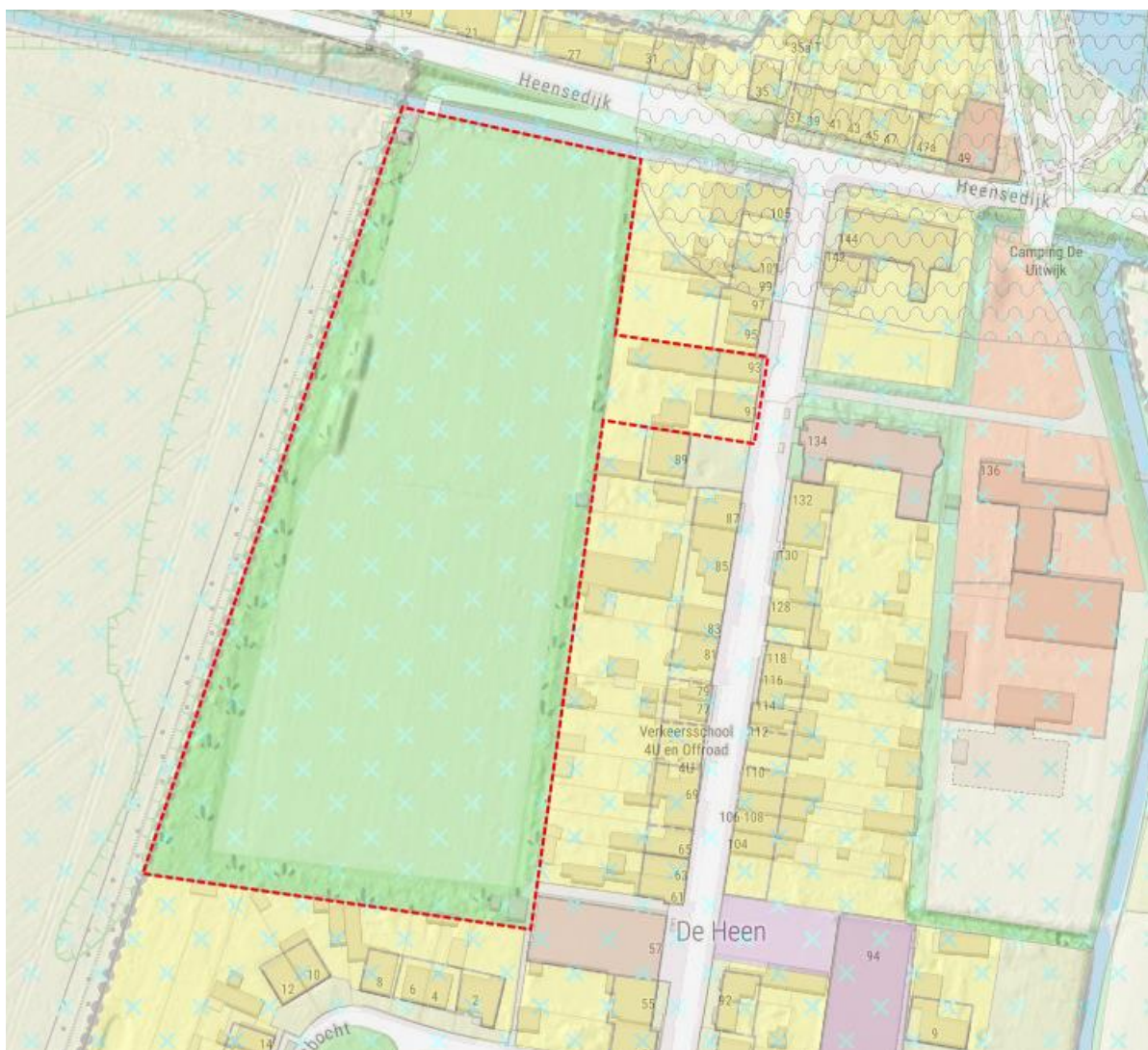
Afbeelding 1: luchtfoto ligging en begrenzing plangebied

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Bestemmingsplan 'Kom De Heen'

Het plangebied ligt binnen de grens van het bestemmingsplan 'Kom De Heen' dat op 31 maart 2016 is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Steenberg.

Voorliggend plangebied is in het geldende bestemmingsplan bestemd tot de bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Wonen'. Ter plaatse is voorzien in de functieaanduiding 'recreatie' en de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage 10%'. Ook is er in de noordwesthoek van het plangebied sprake van een klein stuk bedrijfsbestemming met dubbelbestemming 'Leiding – Riool' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en een maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage: 100%'. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding.



Afbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Kom De Heen, het plangebied is rood omlijnd

Het perceel van Dorpsweg 91/ 93 maakt onderdeel uit van het plangebied. Hier geldt de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse is de bouw van een vrijstaande woning mogelijk met een maximum goothoogte van 5 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

De voorgestane ontwikkeling betreft het bouwen van maximaal 39 woningen. Binnen de bestemming 'Groen' is de bouw van woningen niet mogelijk. De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende planologische kader. Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende regeling voor het opstellen van een nieuw planologisch kader voor het mogelijk maken van de bouw van maximaal 39 woningen.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan 2021

In het paraplubestemmingsplan 2021 zijn aanvullende regels opgenomen voor het uniform regelen van een aantal onderwerpen voor de onderliggende bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om een uniforme definitie voor het begrip huishouden, een uniforme Staat van bedrijfs- en horeca-activiteiten, een uniforme regeling voor parkeren en een uniforme regeling voor algemene afwijkingsregels.

1.4 LEESWIJZER

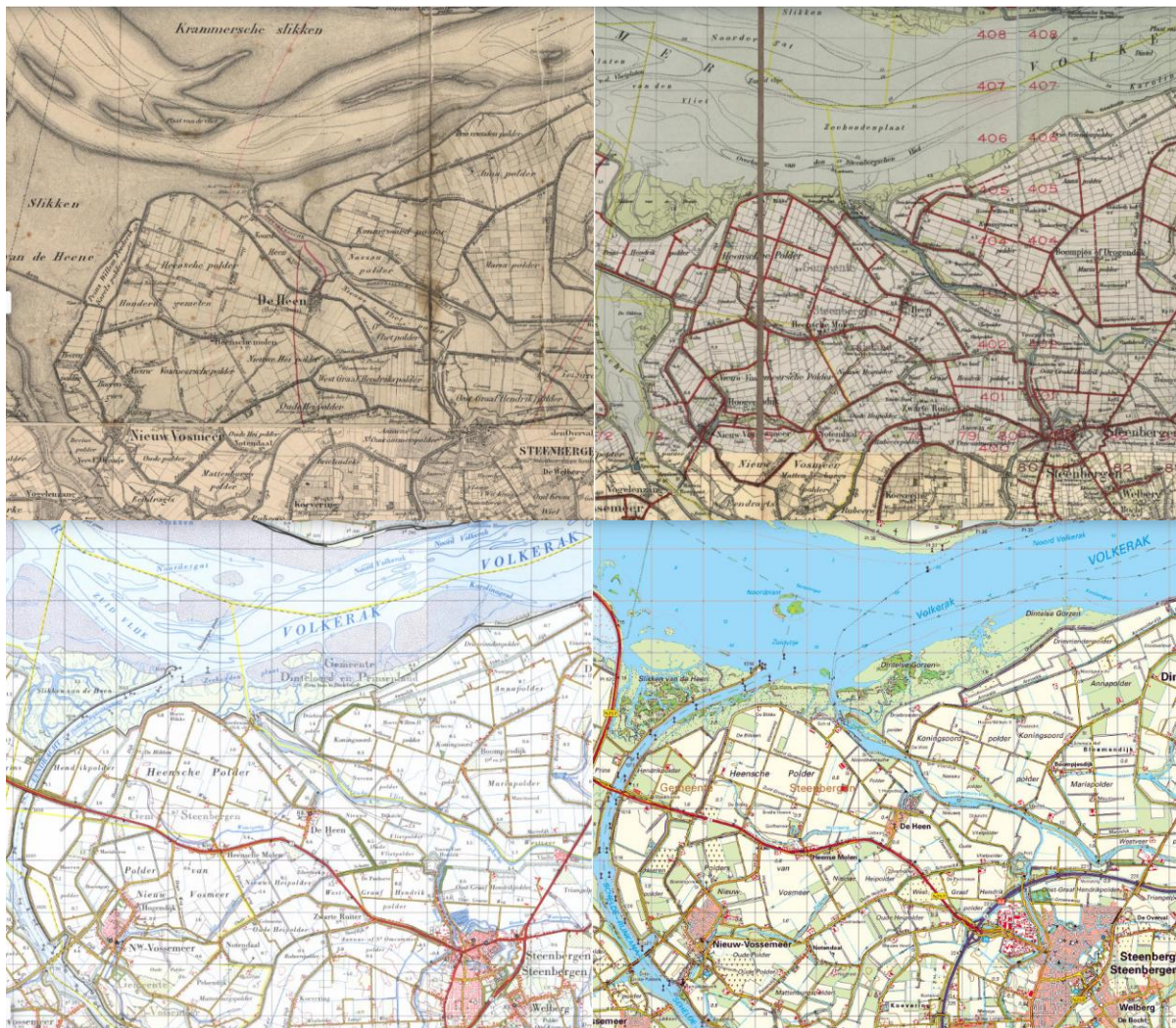
Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en juridische uitvoerbaarheid van het plan.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 BESTAANDE SITUATIE EN HISTORISCHE ONTWIKKELING

Het dorp De Heen ligt temidden van een zeekleipoldergebied, dat is ontstaan door de inpoldering van de schorren in de Eendrat en het Volkerak. In 1609 werden de veengronden van De Heen ingedijkt en een jaar later werd de grond geschikt gemaakt voor landbouw. In 1614 werd het dorp De Heen gesticht. In 1785 werd een haventje aangelegd, dat uitkomt op de Steenbergse Vliet.



Afbeeldingen 3 t/m 6: ontstaansgeschiedenis plangebied, de jaren 1900, 1940, 1980, 2020 (bron: www.topotijdreis.nl)

2.1.1 Omgeving plangebied

De Heen ligt ten noordwesten van Steenberg en ten zuiden van de Steenbergsche Vliet. Het dorp heeft een kleine kern met een kerk en enkele basisvoorzieningen, zoals een buurthuis en een eetcafé.

De bebouwing in het dorp De Heen kenmerkt zich door een dorpse woontypologie. Er zijn tal van ruim opgezette woonpercelen met vrijstaande woningen. De bebouwing langs de oostelijk rand van het plangebied kenmerkt zich als een lintbebouwing door de dorpskern met de kerk heen. Er is sprake van een verscheidenheid aan architecturale stijlen. Er zijn verschillende kaporiëntaties en er is weinig hiërarchie tussen plint en kap.

Ten oosten van het plangebied ligt de Dorpsweg; de drukste weg in het dorp. Terwijl 500 meter ten zuiden van het plangebied de Zeelandweg-Oost ligt, de N257. Ten noorden en ten noordoosten van het plangebied liggen verschillende recreatieve functies. Zo is er op minder dan 100 meter afstand de Jachthaven de Schapenput en Camping en Chaletpark de Uitwijk.

2.1.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied was van oudsher deel van de plaatselijke voetbalclub, RKVV Val Aan. Deze vereniging werd per 2015 opgeheven. Sindsdien is het veld vrijwel geheel ongebruikt. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied bevinden zich meerdere grondgebonden woningen. Aan de westgrens van het plangebied is er sprake van een lijn van bomen, parallel aan de westgrens van het plangebied.



Afbeelding 7: Aanzicht plangebied (rood) met de lijn van bomen (groen) en het riolemaal (bruin), gezien vanaf de Heensedijk

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het plangebied biedt diverse mogelijkheden om te komen tot een passende stedenbouwkundige invulling ter plaatse. Om een passende invulling te geven aan het van oorsprong rechthoekige stuk grond is gekozen voor een langwerpig ontwerp van de nieuwe te bouwen woonbuurt. Qua ontsluiting wordt aangesloten op de Dorpsweg ten oosten van het plangebied. Bij het ontwerp is het behoud van de groene zone aan de westzijde van het plangebied een uitgangspunt geweest. Ook het bestaande rioolgemaal is ingepast in de stedenbouwkundige verkaveling.

Het belangrijkste uitgangspunt bij het ontwerp was het realiseren van een nieuwe woonbuurt met een dorpskarakter, die qua woningtypologie past bij de woonwensen van het dorp. Het realiseren van een buurt met een verscheidenheid aan woningtypes met een belangrijk aandeel voor nestverlaters was daarom een van de uitgangspunten.

Aansluitend op de overige randen van de kern De Heen zijn ook in de verkaveling van Hogediep de achtertuinen van de woningen naar het buitengebied gericht. Door vervolgens een strook van bebouwing tegen de achtertuinen van de bestaande woningen van de Dorpsweg te plaatsen is de basis van het ontwerp gecreëerd.

Op deze wijze ontstaat een woonbuurt met een verhoudingsgewijs mooi centraal middengebied. Aansluitend op het groene karakter van het dorp is ervoor gekozen om dit middengebied als groengebied en aantrekkelijk verblijfsgebied voor de omwonenden en andere dorpsbewoners in te richten. Het ontwerp heeft geresulteerd in een verkaveling bestaande uit 39 woningen, waarvan 9 vrijstaande woningen, 14 tweekappers en 16 rijwoningen met bijbehorende boven- en ondergrondse infrastructuur. Van deze woningen zijn 12 woningen bedoeld voor de sociale huur, 14 woningen voor betaalbare koop en 13 woningen voor dure koop.

De afbeelding op de volgende pagina toont een indicatief stedenbouwkundig ontwerp.

De woningen krijgen een hedendaagse invulling qua architectuur en landschap, terwijl ze dichtbij de stijl van de rest van het dorp blijven om goed te passen binnen de dorpse bebouwing. De toegepaste boom- en beplantingssoorten worden geselecteerd op kortstondige bestendigheid tegen overstroming.

Het uitgangspunt is om aan te sluiten bij de bouwregels van de omliggende bebouwing van het dorp. Op deze manier is er sprake van een stedenbouwkundig passende aansluiting van de nieuwe woonwijk met de bestaande bebouwing in het dorp.



Afbeelding 8: stedenbouwkundige inrichting van wijk Hogediep

Aan de oostzijde van het plangebied zal een ontsluitingsweg worden gesitueerd naar de Dorpsweg, op de plek waar nu nog Dorpsweg 91 en 93 staat. De nieuwe woonwijk wordt dan ontsloten aan de oostzijde van het plangebied.



Afbeelding 9: straatbeeld vanaf de Dorpsweg. Het linker gebouw, Dorpsweg 91, zal gesloopt worden.

De woningen worden voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. De rijwoningen kunnen worden bewoond door onder andere nestverlaters. Deze woningen krijgen één tot anderhalve laag met kap, met meerdere slaapkamers op de eerste verdieping. De woningen worden met de voorgevel georiënteerd op de straat. De vrijstaande woningen krijgen een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De tweekappers krijgen een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De rijwoningen krijgen een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

De woonpercelen zijn voorzien van een voor- en achtertuin en krijgen een groene uitstraling. Mogelijk wordt in het centrale groengebied een waterbergingsvoorziening gerealiseerd in de vorm van een wadi, mits de bodem hiervoor geschikt is.

De tweekappers en de vrijstaande woningen krijgen een eigen parkeerplaats, waarbij de auto's naast elkaar geparkeerd worden met een opritbreedte van minimaal 5 meter. Voor de rijwoningen wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op verschillende plekken in het plangebied.

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan haar prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.



Afbeelding 10: prioriteiten uit de NOVI

In de NOVI worden de nationale belangen duidelijk benoemd, worden nationale keuzes gemaakt, wordt richting gegeven aan decentrale afwegingen én wordt gebiedsgericht gewerkt. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond.

Toetsing bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Het realiseren van 39 woningen draagt bij aan het streven van het realiseren van een kwalitatief goede woningvoorraad, die regionaal aansluit op de woonbehoefte van alle groepen met voldoende groen in de directe nabijheid. Kwaliteit van leven bestaat voor een wezenlijk deel uit een aantrekkelijke en herkenbare woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Beoordeling en conclusie

Het Barro heeft geen betrekking op het voorliggend bestemmingsplan, aangezien het bestemmingsplan geen invloed heeft op de in het Barro genoemde nationale belangen. In het Barro zijn geen beperkingen opgelegd ter hoogte van het plangebied.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Als het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport, leisure en accommodaties voor recreatie.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Infomil) en jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling van minder dan 12 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In dit geval worden 39 woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt, dus is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

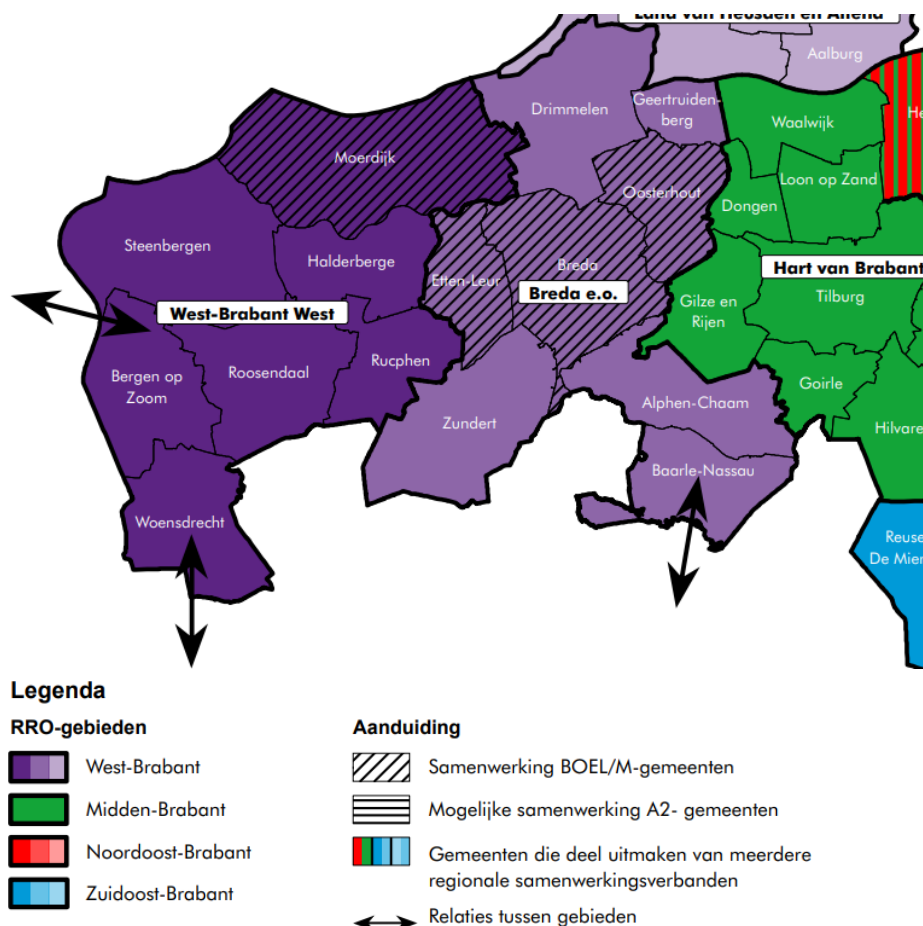
Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval heeft het gebied een groen-functie. Omdat er geen sprake is van rechtstreekse bouwtitels of een uitwerkingsplicht voor woningen, is in dit geval sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het plangebied wordt ten noorden, ten oosten en ten zuiden omsloten door verschillende stedelijke functies. Er is een sprake van bestaand stedelijk gebied, mede ook omdat op basis van de Interim Verordening van de provincie dit gebied als stedelijk gebied aangewezen is.

Beschrijving woningbehoefte

De relevante regio voor wonen is de gemeente Steenbergen binnen West-Brabant West.



Afbeelding 11: Woonregio's (Brabantse Agenda Wonen, september 2017)

De woningbehoefte in Steenbergen blijkt uit diverse prognoses, onderzoeken en beleidsstukken. Daarop wordt hierna ingegaan.

Voortgangsrapportage 2022/2023

Samenhangend met de nog altijd sterke bevolkings- en huishoudensgroei en om de bestaande woningtekorten terug te dringen, wacht Brabant nog een flinke woningbouwopgave, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar. Het is van groot belang dat de woningmarkt in Brabant goed functioneert. Vanuit die insteek richt de Provincie zich op de bouw van voldoende woningen en het terugdringen van tekorten. De Provincie zet hierbij in op een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod, met aandacht voor specifieke doelgroepen en de betaalbaarheid van het wonen.

De eerstkomende tijd zal de feitelijke realisatie van woonruimte in het betaalbare segment extra inspanningen (blijven) vragen. Hierbij zal ook de middenhuur, met huurprijzen net boven de liberalisatiegrens, moeten worden betrokken. Voor de gemeentelijke en (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de mogelijkheden hier ook daadwerkelijk – bijvoorbeeld via volkshuisvestelijke en/of ruimtelijke instrumenten) op te sturen - zijn dit belangrijke onderwerpen.

Voortvloeiend uit de Nationale Woon- en Bouwagenda 2 zijn in oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt tussen Rijk en provincie. Deze bestuurlijke afspraken hebben hun doorvertaling gekregen in vier Regionale woondeals: de Regionale Woondeal West-Brabant-West, de Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg, de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant en de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant. Het gaat hierbij over de volgende onderwerpen:

- de kwantitatieve woningbouwopgave (130.600 woningen erbij in de periode 2022 t/m 2030);
- de belangrijkste bouwlocaties (samen goed voor ruim 80% van de bouwproductie);
- woningbouwversnelling;
- betaalbaarheid (van de nieuwbouw wordt 30% gerealiseerd als sociale huur, twee derde in het betaalbare segment);
- woningbouw voor ouderen en aandachtsgroepen;
- transformatie en herstructurering; verduurzaming van de woningvoorraad, duurzaam en circulair bouwen;
- de samenwerking tussen partijen en de regionale afstemming;
- monitoring van de planvorming en de woningbouwproductie;
- het signaleren en oplossen van knelpunten met aandacht voor kritische succesfactoren.

In subregio West-Brabant-West als geheel zijn ruim voldoende woningbouwplannen in beeld om voor de woningbehoefte op korte (5 jaar) en middellange termijn (10 jaar) te kunnen bouwen. De subregio West is al volop bezig met de focus te leggen op het bestaand stedelijk gebied. Het grootste gedeelte van de woningbehoefte kan ook landen op binnenstedelijke transformatielocaties die momenteel al in beeld zijn, zoals het voorliggende plan. Voor de komende 10 jaar zit circa 2/3 van de woningbouwplannen op binnenstedelijke locaties.

De gemeente Steenbergen heeft de locatie aan de Heensedijk als transformatielocatie opgenomen in de planning, maar de locatie is tot op heden nog geen onderdeel van de harde plancapaciteit.

Woningbouwplanning in relatie tot provinciale woningbehoefteprognoses

De woningbouwprognoses van de provincie van 2020 zijn leidend wat betreft de planning. Bovenop deze prognoses is regionaal afgesproken dat de gemeente Steenbergen rekening dient te houden met de bouw van 210 woningen extra in verband met de aanwezigheid van het bovenregionale bedrijventerrein en glastuinbouwgebied Agro Food cluster Nieuw-Prinsenland.

In het volgende figuur is de geraamde woningbehoefte weergegeven in relatie tot de harde plancapaciteit (= plancapaciteit waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld, maar de woningen nog niet zijn gebouwd) en het streefcijfer tot 1-1-2032. Deze streefcijfers zijn een indicatie. Uit het overzicht blijkt dat er voldoende ruimte is om nieuwe bestemmingsplannen voor woningen in procedure te brengen.

Geraamde woningbehoefte per 1-1-2032	
Geraamde woningbehoefte 1-1-2032	11255woningen
Extra woonbehoefte vanwege AFC Nieuw-Prinsenland	210 woningen
Totaal streefgetal 1-1- 2032	11465 woningen

Te bouwen aantal woningen tot 2032	
Totaal geraamde woningbehoefte tot 2032	11465 woningen
Omvang woningvoorraad per 1-1-2022	10567 woningen
Totaal streefgetal tot 2032	898 woningen

Geplande ruimte voor nieuwe initiatieven woningbouw	
Te bouwen aantal woningen tot 2032	898 woningen
Harde plancapaciteit per 1-1-2022	400 woningen
Totaal streefgetal nieuwe bestemmingsplannen woningbouw tot 2032	498 woningen

Abbeelding 12: Geraamde woningbehoefte en streefgetallen (Betaalbaar wonen in de gemeente Steenberg)

Op 25 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Steenberg het initiatiefvoorstel betaalbaar wonen in de gemeente Steenberg vastgesteld. De gemeente Steenberg bouwt naar ambitie in plaats van naar behoefte. Het initiatiefvoorstel heeft drie doelen: jonge mensen binnen de gemeente behouden door betaalbare woonruimte te realiseren, jonge mensen uit de regio stimuleren om zich in de gemeente Steenberg te vestigen en vergrijzing in Steenberg tegengaan.

Met de woningen uit onderliggend plan wordt voldaan aan de ambities uit dit initiatiefvoorstel. Door het realiseren van voldoende betaalbare woningen (zowel in het betaalbare koopsegment als sociale huur) is het mogelijk om jonge starters een woning te bieden in de gemeente. Daarbij wordt ook een aantal dure koopwoningen toegevoegd, die de doorstroming moet stimuleren, waardoor woningen die nu nog door scheefwoners bezet worden gehouden ook beschikbaar worden voor starters en jonge inwoners van de gemeente.

Kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen door nieuw rijksbeleid bouw- en woonagenda

In de nationale bouw- en woonagenda is een verdeling opgenomen kwalitatief van de na te streven percentages woningbouw. Aangezien dit het enige grotere bouwproject in De Heen is, worden deze percentages als uitgangspunt aangehouden voor de te realiseren nieuwbouw.

Op grond van het nieuwe rijksbeleid zijn er regionale woondeals vastgesteld. De woondeals zijn bedoeld om de woningbouwproductie te verhogen met name in de betaalbare sector. Hier wordt in paragraaf 3.2.5. nader ingegaan.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de regionale verstedelijkingsafspraken, ook in relatie tot het rijksbeleid. Daarmee voldoet de ontwikkeling binnen de uitgangspunten uit de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is daarom nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

In de structurenkaart van de SVRO is het plangebied grotendeels aangeduid als de structuur 'Kernen in het landelijk gebied', met een klein gedeelte dat binnen het bijbehorende zoekgebied voor verstedelijking valt.

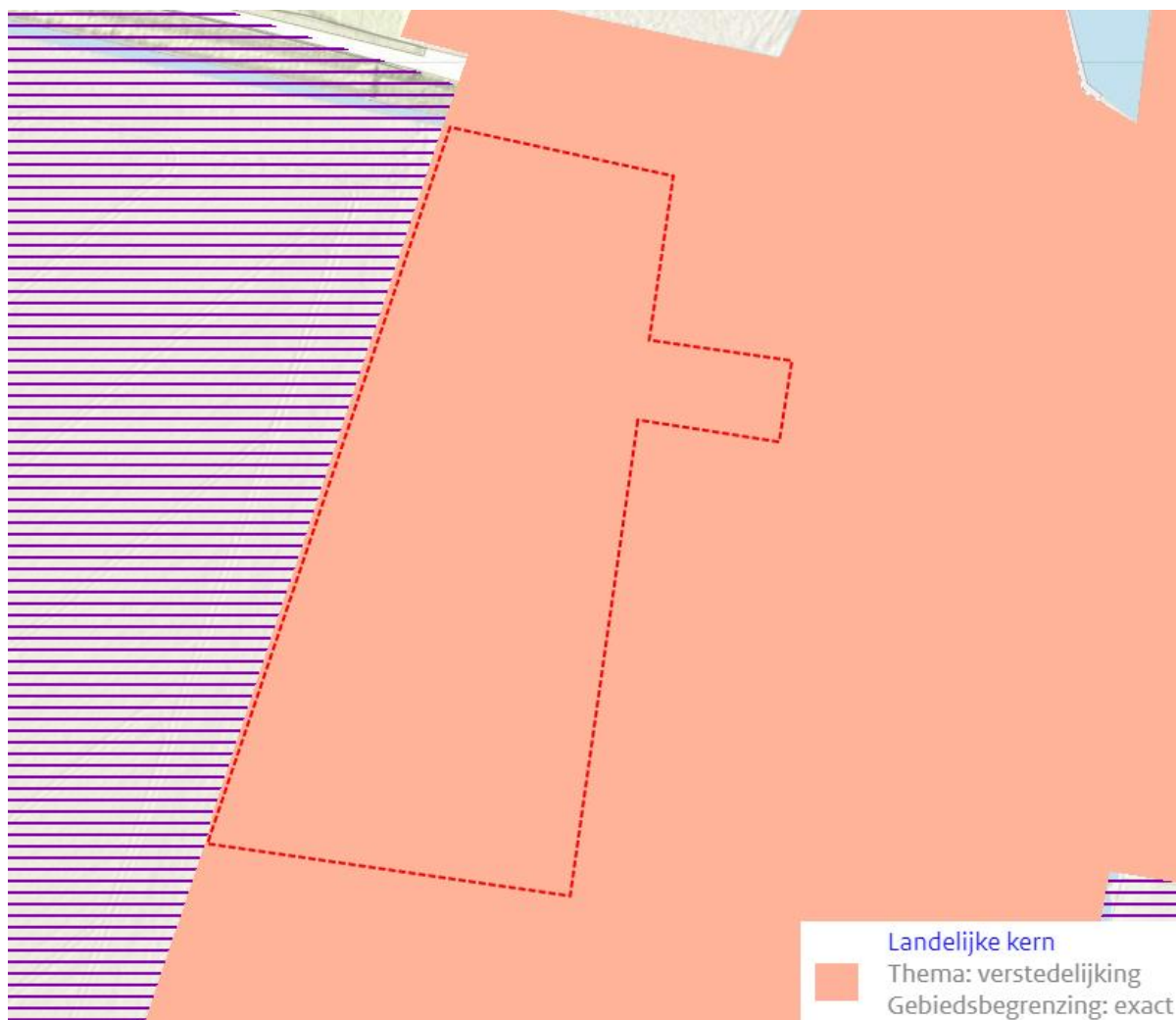
De aanduiding 'Zoekgebied verstedelijking' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet, het transformeren van een braakliggend terrein tot een nieuwbouw woonwijk met 39 woningen, past binnen deze structuur.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is daarom relevant voor deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.



Afbeelding 13: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, met het plangebied rood omlijnd

Beoordeling

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Volgens de verordening dient een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaats te vinden binnen het 'Stedelijk gebied'. De ruimte in deze gebieden dienen zo goed als mogelijk te worden benut. De ontwikkeling dient wel te passen binnen de regionale afspraken en het dient te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

De gemeente Steenberghe ligt binnen de regio West-Brabant van het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Uit de beoordeling van de hierin vastgelegde afspraken (zie paragraaf 3.3), blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen zowel de kwantitatieve als kwalitatieve afspraken die hierover zijn gemaakt.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent onder andere dat de ruimte binnen het stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. De herbestemming van groene gronden naar een woonbestemming zorgt voor een functionele aansluiting op de omgeving. Daarnaast zorgen de woningen, gecombineerd met de groenvoorziening, voor een kwalitatieve opwaardering van het stedelijk gebied. Er wordt daarmee voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De nieuwe woningen worden kwalitatief ingepast. Er wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de interim omgevingsverordening.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Kwaliteitsverbetering van het landschap is in het kader van de regionale afspraken tussen de gemeente dan ook geen voorwaarde. Uiteraard geldt wel altijd een goede landschappelijke inpassing (artikel 3.9) ten behoeve van het behouden en bereiken van een goede omgevingskwaliteit.

Ten behoeve van de ontwikkeling is in overleg met de gemeente een maatwerkplan voor de landschappelijke inpassing opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaarde voor de realisatie van de 39 woningen in de regels opgenomen. Op die manier is de landschappelijke inpassing planologisch en juridisch geborgd.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de regels, zoals gesteld in de interim Omgevingsverordening.

3.2.4 Woondeal West-Brabant West

Toetsingskader

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er landsdekkende regionale woondeals moeten komen. Daarvoor heeft de regio West-Brabant West de Woondeal opgesteld. Hierin staan afspraken over onder andere de woningbouwopgave, betaalbaarheid, aandachtsgroepen, duurzame en toekomstbestendige bouw, en versnelling van de woningbouw. Uitgangspunt is ook dat twee derde van nieuw te realiseren woningen moeten vallen binnen het betaalbare segment (sociale huur, betaalbare huur en betaalbare koop). Bij projecten groter dan 20 woningen geldt aanvullend dat van de totale woningen 30% binnen het sociale huur segment moet vallen en de rest (tot twee derde van het totale project) in de categorie betaalbare woningen.

Beoordeling

De regionale woningbouwopgave tussen 2022 en 2030 in de regio bedraagt in totaal 8.630 woningen. Er is een totale plancapaciteit van 14.382 woningen, waarbij het streven is om rond de 130% aan plancapaciteit te hebben. Voor Steenbergse ligt de plancapaciteit op 1.038 woningen. Onderliggende ontwikkeling maakt daar deel van uit. In totaal worden met het plan 39 woningen mogelijk gemaakt, waarvan 12 bedoeld zijn voor de sociale huur. Dit betreft 31% van het woningaanbod. Verder zijn 14 woningen bedoeld voor betaalbare koop, dit betreft 36% van het

woningaanbod. De overige woningen (13, 33%) betreffen dure koopwoningen. Met het aanbod sociale huur en betaalbare koop wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de woondeal dat twee derde van de woningen betaalbaar moet zijn.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de in de Woondeal opgenomen uitgangspunten: met het plan wordt de plancapaciteit in de gemeente Steenbergen gevuld, waarbij ook sprake is van voldoende aandeel aan sociale huurwoningen en betaalbare woningen.

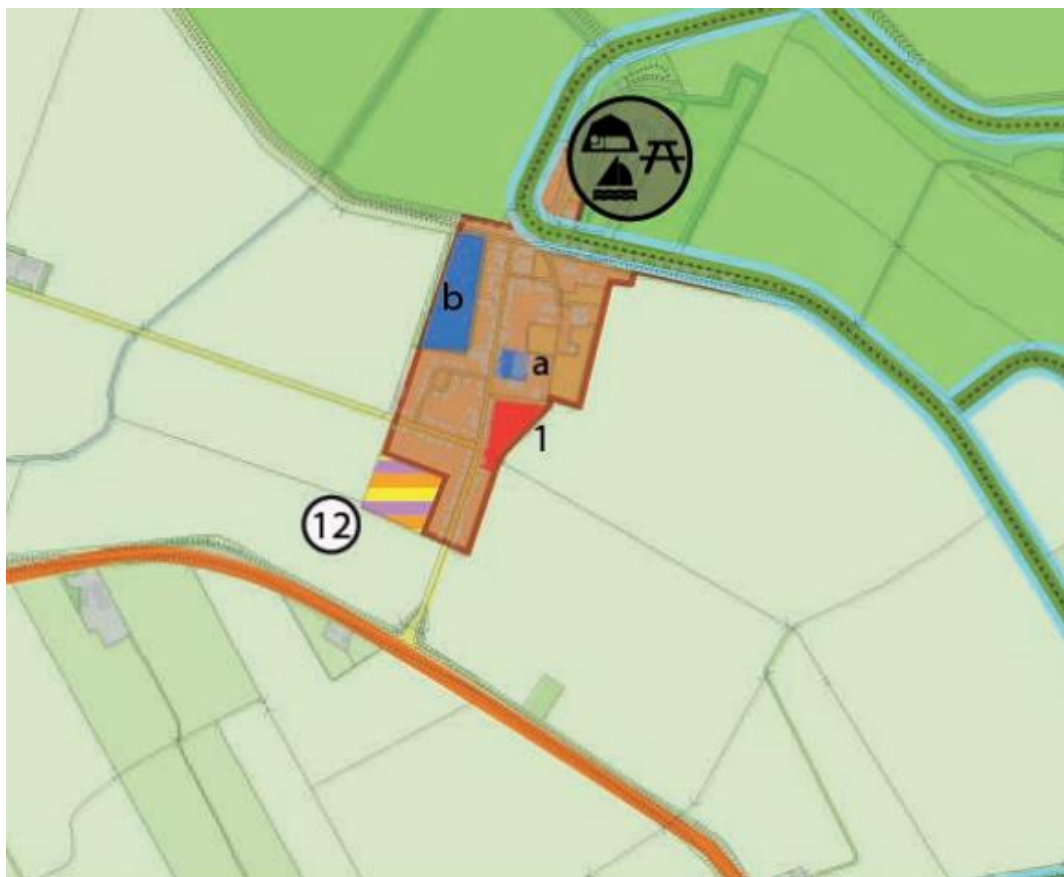
3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Steenbergen (inclusief partiële actualisatie 2019)

De gemeente heeft op 31 mei 2012 conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie voor het gehele gemeentelijke grondgebied vastgesteld. De visie bevat geen ingrijpend nieuw beleid, maar vervangt de StructuurvisiePlus uit 2002. Deze visie integreert de beleidsuitgangspunten uit de Gebiedsvisie 2007, de IDOP's, de Nota van uitgangspunten voor het buitengebied, het Economisch beleidsplan en de recreatievisies tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument. De uitgangspunten van genoemde beleidsdocumenten zijn in deze paragraaf per document nader uiteengezet. Daarnaast zijn in de visie de provinciale gebiedsontwikkelingen Brabantse Wal en Waterpoort met bijbehorende deelprojecten opgenomen c.q. vertaald. De Structuurvisie Gemeente Steenbergen is in 2019 geactualiseerd. De plancapaciteit is in 2022 geactualiseerd.

In de visie wordt een toekomstbeeld van de ruimtelijke inrichting van de gemeente tot 2027 geschetst. Het is een actualisatie van de regionale Structuurvisie uit 2012, omdat er behoefte ontstond om meer in te gaan op lokale vraagstukken.

Het plangebied uit deze toelichting op het voormalige sportveld De Heen wordt ook genoemd in de laatste herziening van de structuurvisie als een gebied waar woningen ontwikkeld kunnen worden. Samen met vergelijkbare woningbouwlocaties in andere kleine kernen wordt geschat dat er ongeveer 50 woningen op dergelijke locaties gebouwd kunnen worden.



KERN DE HEEN

A BESTAAND

■ Bebouwde kern

C HARDE PLANNEN

■ Harde plannen

1 Helenahoeve

wonen

D ZACHTE PLANNEN

■ Transformatie afweegbaar inbreiding

a Locatie van Trier

wonen

b Voormalig sportveld

wonen

■ Zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling, uitbreiding

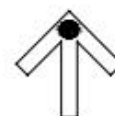
12 De Heen Zuid

n.t.b.

E OVERIGE AANDUIDINGEN

— Ecologische verbindingzone

● Versterken/uitbreiden intensieve recreatie



Schaal 1: 10.000



26 september 2019

Afbeelding 14: Kernkaart voor De Heen uit de Structuurvisie Gemeente Steenbergen

3.3.2 Beoordeling en conclusie

In de structuurvisie wordt deze specifieke woningbouwlocatie concreet genoemd. Hierbij wordt ook een woning aantal van ongeveer 50 genoemd. Dit project bestaat uit 39 woningen. De ontwikkeling past daardoor in, en is in overeenstemming met, de 'Structuurvisie gemeente Steenbergen'.

3.4 CONCLUSIE

Op basis van het Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid worden verschillende uitspraken gedaan over het ontwikkelen van 39 woningen. Vooral binnen het lokale beleid van de gemeente Steenbergen wordt specifiek deze ontwikkelingslocatie genoemd voor de woningbouw van om-en-nabij 50 woningen. Daarom past de ontwikkeling binnen alle beleidskaders die door de verschillende niveaus van overheden gesteld zijn.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeente dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met verschillende omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden gegarandeerd voor nu en de toekomst. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht.

4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.1.1 Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. Er is sprake van een gemengd gebied in het dorp De Heen, waardoor er inderdaad sprake is van een stap verlaging van de richtafstanden. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk zijn) tot de bestemmingsgrens van de inrichting.

4.1.2 Beoordeling

Algemeen

Het plangebied ligt op de kruising van de Dorpsweg en de Heensedijk, tegenover nummer 27. De omgeving is te typeren als rustige woonwijk of rustig buitengebied. Het plan voorziet niet in het realiseren van een milieubelastende activiteit als bedoeld in de VNG-brochure. Gevoelige functies in de omgeving van het plangebied worden daarom niet negatief beïnvloed door het plan. De woonbestemming vormt geen beperking voor omliggende bedrijven.

Voor de invloed van verschillende soorten functies op de woonbuurt (milieugevoelige activiteit) is hierna een korte onderbouwing opgenomen.

Bedrijfsbestemmingen

Ten zuidoosten van het beoogde plangebied is een bedrijfsbestemming zonder specifieke milieucategorie op de verbeelding (Dorpsweg 94) opgenomen. Achter deze bedrijfsbestemming is een andere bedrijfsbestemming (Helenahoeve 11) opgenomen met functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2'. Voor beide bedrijfsbestemmingen geldt een richtafstand van maximaal 50 meter. De bestemmingsgrens ligt op een afstand van minstens 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden voor categorie 2 uit de VNG-brochure.

Maatschappelijke bestemmingen

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Kom De Heen' zijn de als Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor (lokale) maatschappelijke voorzieningen en medische en paramedische voorzieningen.

Aan de oostkant van de Dorpsweg staat een kerk op een als 'maatschappelijk' bestemd stuk grond. Een kerkgebouw heeft een maximale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand van de rand van deze maatschappelijke voorziening tot het dichtstbijzijnde deel van het plangebied is meer dan 30 meter (50 meter). De kerk levert geen problemen op met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.

Ten zuidwesten van het plangebied staat een dorpshuis op een als 'maatschappelijk' bestemd stuk grond. Een dorpshuis heeft een maximale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid, maar wordt al beperkt door de aanwezige bestaande woningen rondom het pand. De aanwezigheid van het dorpshuis levert geen beperkingen op voor de realisatie van woningen binnen het plangebied.

Planologisch gezien kunnen er ook voorzieningen als gymzalen, kinderdagverblijven en scholen geplaatst worden op de gronden van de kerk of het dorpshuis. Dit is niet realistisch in deze omgeving. Ook zouden deze afstanden geen problemen opleveren met betrekking tot bedrijven en milieuzonering, aangezien de maximale afstand daarvoor 10 meter tot 30 meter zou zijn.

Horecabestemmingen

Er zijn meerdere horecabestemmingen in de buurt van het plangebied. De dichtstbijzijnde horecabestemming ligt op ongeveer 40 meter afstand van het plangebied. De minimale afstand van een woonbestemming tot een horeca-bestemming dient 10 meter te zijn. De afstand van de dichtstbijzijnde horecabestemming bedraagt 40 meter en voldoet aan deze norm.

4.1.3 Conclusie

Op basis van deze beoordeling is een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling gegarandeerd. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming binnen het voorliggende plangebied.

4.2 GELUIDHINDER

4.2.1 Toetsingskader

In verband met een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit een gedifferentieerd woongebied met rijtjeswoningen, 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen en bevindt zich tegenover Heensedijk 27 te De Heen. De ontwikkeling is lokaal bekend als 'Het Hogediep'. Aannemingsbedrijf Deurloo B.V. heeft Stantec opdracht verstrekt om het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uit te voeren. Dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de geluidgevoelige functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling als gevolg van het wegverkeer en deze te toetsen aan het wettelijk kader van de Wet geluidhinder. Ook kunnen de onderzoeksresultaten dienen voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of er een onderzoek geluidwering gevel in het kader van het Bouwbesluit 2012 uitgevoerd moet worden.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van de Heensedijk en Langeweg, beide weggedeelten buiten de bebouwde kom.

Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidbronnen. In dit verband zijn ook de niet gezoneerde wegen Heensedijk, Langeweg, Dorpsweg en Schutbocht (30 km/u-wegen) en de wegen op het plangebied beschouwd.

4.2.2 Beoordeling

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de gezoneerde wegen niet wordt overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde is niet aan de orde. De karakteristieke geluidwering van de gevels moeten voldoen aan de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit 2012.

4.2.3 Conclusie

Uit een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening blijkt dat voor het woningencomplex sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het milieuaspect wegverkeerslawaaï vormt geen beperking voor de realisatie van het woningencomplex De Hogediep.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is voor NO₂ en PM₁₀. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. In het voorliggend plan is er sprake van het toevoegen van 39 nieuwe woningen. Het plan draagt daarbij niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit op het gebied van NO₂ en PM₁₀.

4.3.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit nu in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow).

Het CIMLK geeft inzicht in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging verspreid over heel Nederland. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀), die nemen deel aan de jaarlijkse monitoring. Het CIMLK heeft als doel luchtkwaliteitsgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en laagdrempelig beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de

wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Het CIMLK is het instrument waarmee de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de kaart van het CIMLK. In de volgende tabel zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar monitoringsjaar 2021 en 2030 van het meest nabij gelegen meetpunt (Zeelandweg-Oost) weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit monitoringsronde van 2022. Via de kaart zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied bepaald:

Adres	2021	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde	Jaargemiddelde WHO ¹ advieswaarde
NO ₂	15 µg/m ³	12 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	15 µg/m ³	13 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	8 µg/m ³	6 µg/m ³	25 µg/m ³	5 µg/m ³

Tabel 1: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2021 en 2030 de jaargemiddelde maximale grenswaarden niet overschrijden. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen gaan dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.4 STIKSTOF

4.4.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

¹ Wereldgezondheidsorganisatie

4.4.2 Beoordeling

Aanlegfase

Door Bouwkundig Buro Laban is een stikstofberekening uitgevoerd naar de aanlegfase van het project. De bouwphase zal ongeveer 2 jaar in beslag nemen. Voor de uitvoer is gerekend met de zogenaamde worst-case aannames. De uitgangspunten zijn opgenomen in de stikstofberekening, die als bijlage bij deze toelichting is toegevoegd.

Gebruiksfase

In het onderzoek is ook een berekening uitgevoerd in het kader van de gebruiksfase. De woningen worden gasloos gerealiseerd, waardoor emissie van stikstof enkel plaatsvindt door de uitstoot van auto's. De verkeersaantrekkende werking bedraagt 300 voertuigbewegingen per etmaal.

4.4.3 Berekening en conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de projectbijdrage van zowel aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaten geeft hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van stikstofdepositie. Daarom wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000-gebieden.

4.5 WATER

4.5.1 Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Steenbergen. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft Stantec een onderzoek verricht naar de mogelijkheden van de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied in relatie tot de ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Waterparagraaf Heensedijk tegenover nummer 27 te de Heen'. De waterparagraaf bijlage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

4.5.2 Beoordeling

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Steenbergen. Haar taken zijn waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- Tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.5.3 Beoordeling en conclusie

Het voornemen is om op de oude locatie van de voetbalclub 39 woningen te realiseren inclusief de bijbehorende infrastructuur zoals rijbanen en parkeerplaatsen.

Zoals beschreven in de bij deze toelichting als bijlage gevoegde waterparagraaf zal er door de ontwikkeling 11.725 m² aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Brabantse Delta, is een waterberging nodig van 703 m³. Binnen het plangebied is het mogelijk om deze waterbergingseis te verwerken.

Door Stantec is een bodem- en infiltratieonderzoek uitgevoerd, die ook is bijgevoegd bij deze toelichting. Uit de uitgevoerde veldproeven blijkt de bodem (tot een diepte van 1,5 m-mv) overwegend slecht tot matig doorlatend te zijn. In de huidige situatie is een drainagesysteem onder het voormalig voetbalveld aanwezig. Uit de veldproeven blijkt dat het opgebrachte drainagezand goed doorlatend is. Bij een verdere uitwerking van het plangebied dient de drainage van het terrein nader te worden bekeken.

Gelet op de bodemopbouw van de onverzadigde zone is de bodem niet zonder meer gunstig voor het aanbrengen van een wadi. Voor het toekomstige ontwerp van de wadi is het raadzaam om met

de resultaten uit de veldproeven rekening te houden (in geohydrologisch opzicht voor capaciteit vs. infiltratiesnelheid). Zo ook bij de dimensionering van de bergings- c.q. infiltratievoorzieningen.

4.6 NATUUR

4.6.1 Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Een QuickScan Flora- en Faunawetgeving is uitgevoerd. Doel van deze QuickScan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

4.6.2 Beoordeling gebiedsbescherming

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten voor de nabij liggende Natura 2000-gebieden. Voor het Natuurnetwerk Nederland wordt geen negatieve invloed verwacht, aangezien het plangebied niet aanwezig is nabij één van deze gebieden en er gezien de afstand tot de gebieden wordt er geen invloed van externe werking verwacht. Op het aspect stikstof is in paragraaf 4.4 al nader ingegaan.

4.6.3 Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als ontheffing of vrijstelling is verleend.

Soortgroep	Soort	Vervolgonderzoek/ Maatregel	Periode
Flora	-	Geen	n.v.t.
Beschermde vogels	Huismus	Nader onderzoek noodzakelijk voor het woonhuis en bijgebouwen	Half maart tot half juni; twee bezoeken
Beschermde vogels	Gierzwaluw	Nader onderzoek noodzakelijk voor het woonhuis	Drie inventarisatiemomenten met tussenliggende periode van minimaal 10 dagen; tussen 2 uur voor

			zonsondergang tot zonsondergang
Beschermde roofvogels	Steenuil	Nader onderzoek noodzakelijk naar de steenuil en aanwezigheid ervan in de kast en mogelijk in de knotbomen (aanvullend kunnen andere uilen worden meegenomen)	Vier bezoeken plaats in de schemering in de periode half februari tot half april
Algemene broedvogels	Alle algemene broedvogels	Het slopen van de bebouwing en verwijderen van de houtsingel moet buiten het broedseizoen worden uitgevoerd	Buiten reguliere broedseizoen (half maart tot half juli); voor duiven in de houtsingel half februari tot eind september
Vleermuizen	Gebouwbewonende en boombewonende soorten	Nader onderzoek noodzakelijk. Woonhuis, bijgebouwen en verschillende bomen op het perceel en langs het voormalig voetbalveld	Half mei tot half juli en half augustus tot en met september
Reptielen, amfibieën en vissen	-	Geen	n.v.t.
Insecten (ongewervelden)	-	Geen	n.v.t.

4.6.4 Conclusie

De ontwikkeling leidt tot negatieve effecten ten aanzien van natuur. Op grond van de Wet natuurbescherming dienen de nadere onderzoeken uit voorgaande tabel te worden uitgevoerd. Het nadere onderzoek is al wel opgestart, maar de resultaten zijn nog niet bekend.

4.7 BODEM

4.7.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald

dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.7.2 Beoordeling en conclusie

Door Stantec is een bodemonderzoek uitgevoerd, dat is bijgevoegd bij deze toelichting. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van deellocatie B (het perceel ter hoogte van Dorpsweg 91/93) matig verhoogde gehalten lood en PAK zijn aangetoond. Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. De grond afkomstig van de onderzoekslocatie heeft een kwaliteit die (ter plaatse van deellocatie A) indicatief voldoet aan de Wonen en daarmee (milieuhygiënisch gezien) geschikt is voor de beoogde functie.

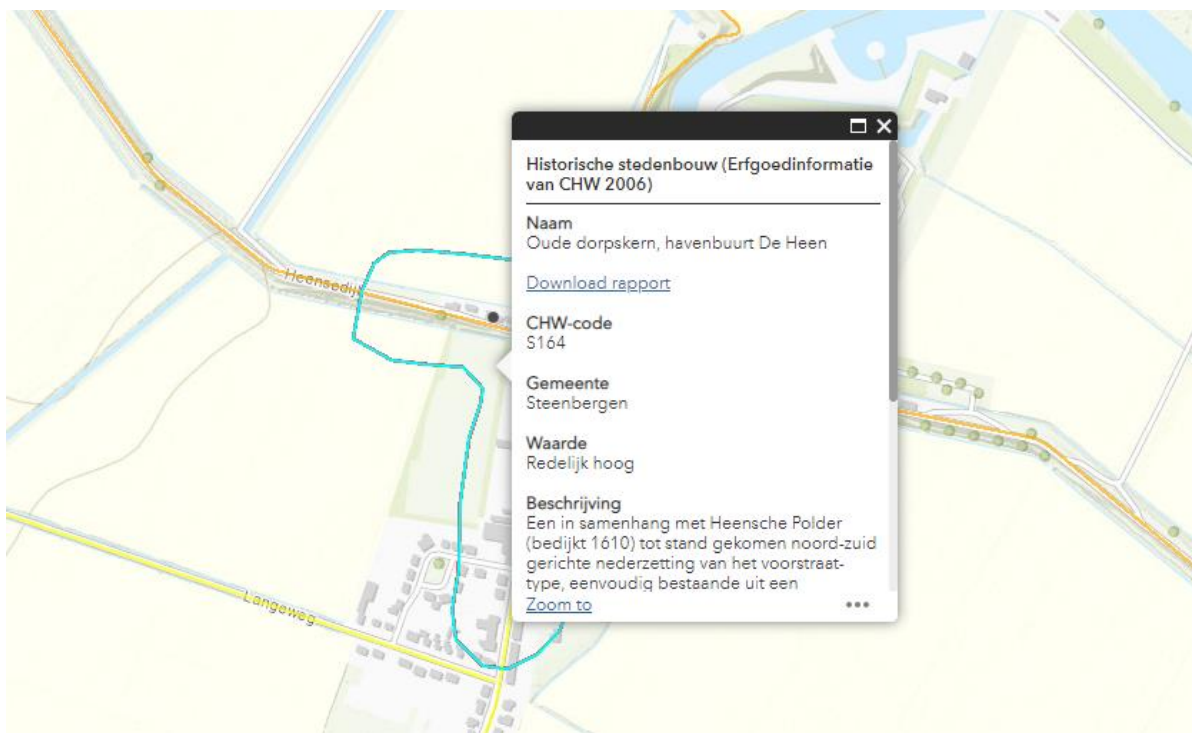
4.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.8.1 Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Het archeologiebeleid van de gemeente Steenbergen is vastgelegd via een Erfgoedverordening (2015). In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag.

4.8.2 Beoordeling

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Uit navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat het plangebied niet is gelegen bij veel cultuurhistorische waarden. Er is sprake van een Oude dorpskern met een redelijk hoge waarde. Deze kern wordt niet aangetast door de bouw van woningen.



Afbeelding 15: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

4.8.3 Conclusie

In het vigerend bestemmingsplan zijn geen locaties met een verhoogde archeologische verwachtingswaarde specifiek aangeduid. Ook het plangebied heeft geen aanduiding in de vorm van een archeologische dubbelbestemming. Daarom worden geen archeologische waarden verwacht. Om deze reden voorziet het plan niet in extra beschermingen voor archeologische of cultuurhistorische waarden.

4.9 EXTERNE VEILIGHEID

4.9.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), die op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

4.9.2 Beoordeling

Het initiatief voorziet in de realisatie van 39 woningen, waardoor het plan zelf geen risico's voor de omgeving oplevert. Met het uitvoeren van het voorliggende plan worden woningen en dus nieuwe

kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarom is met behulp van de risicokaart nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen risicocontouren en/of invloedsgebied van risicovolle BEVI-inrichtingen, transportroutes of buisleidingen. Ten behoeve van voorliggende plannen gelden daarom geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 2,5 kilometer van de A4. De afstand is groter dan 200 meter. Daarom is het uitvoeren van een onderzoek naar de hoogte en toename van het groepsrisico voor de transportroutes niet benodigd. Het invloedsgebied van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A4 ligt niet over het plangebied.

4.9.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan ter beoordeling toegezonden aan de veiligheidsregio.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Verkeer

In de toekomstige situatie wordt aan de oostzijde van het plangebied zijde een ontsluitingsweg gerealiseerd. Vanuit de omgevingsdialoog zijn zorgen geopperd omtrent de verkeersaantrekkende werking van deze nieuwe woonbuurt. Daarom is een nader verkeersonderzoek uitgevoerd, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusie van het onderzoek.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het optredende aantal verkeersbewegingen op de Provincialeweg voor de prognose 2040 (incl. de toekomstige planontwikkeling) binnen de bandbreedte vallen die gelden voor een erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg. Het extra verkeer door de komst van de planontwikkeling is minimaal en heeft geen invloed op de doorstroming en verkeersveiligheid op de Dorpsweg en Heensedijk.

4.10.2 Parkeren

Volgens het beleid 'Beleidsregels Parkeernormen 2018' van de gemeente Steenbergen wordt de benodigde parkeerbehoefte bepaald in het bestemmingsplan. De initiatiefnemer is in beginsel verplicht om op eigen terrein de toename van de parkeerbehoefte te regelen of in afwijking daarvan op een andere wijze een geschikte parkeeroplossing te vinden, passend binnen gemeentelijke richtlijnen. Bij het bepalen van de uiteindelijke parkeerbehoefte wordt verwezen naar de meest actuele CROW-cijfers. De parkeerkencijfers kennen een minimum en maximum normering. Voor de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde tussen het minimum en maximum kencijfer.

Voor de ontwikkeling is de normatieve parkeerbehoefte bepaald en de combinatie met dubbelgebruik. Dit is verwerkt in het onderzoek 'Verkeer en parkeren' dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In het onderzoek is bepaald dat de stedelijkheidsgraad van De Heen valt in de klasse 'niet stedelijk' en de planlocatie ligt in het gebiedstype 'Buitengebied'.

In de maatgevende periode (werkdagavond) bedraagt de parkeerbehoefte van het initiatief 84 parkeerplaatsen. Binnen de totale planontwikkeling zijn 57 openbare plaatsen en 26,9 privéparkeerplaatsen beschikbaar.

Er wordt aangenomen dat voornamelijk bewoners gebruikmaken van de parkeerplaatsen op eigen terrein. De 26,9 parkeerplaatsen op eigen terrein worden daarom in mindering gebracht op de parkeerbehoefte van de bewoners.

De resterende parkeerbehoefte die daarmee wordt afgewikkeld op de openbare ruimte komt voor de bewoners neer op $71,8 - 26,9 = 44,9$. Als de parkeerbehoefte van de bezoekers daarbij worden opgeteld dan bedraagt de totale parkeerbehoefte $44,9 + 11,7 = 56,6$ parkeerplaatsen.

Wanneer er voor de openbare parkeerplaatsen rekening wordt gehouden met dubbelgebruik bedraagt de parkeerbehoefte tijdens het maatgevend moment (werkdagavond) 50 parkeerplaatsen. Binnen de totale planontwikkeling zijn 57 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Dit betekent dat er per saldo een restcapaciteit aanwezig is van $57 - 50 = +7$ parkeerplaatsen.

Dit overschot is bewust tot stand gekomen, omdat vanuit het overleg met de omwonenden is aangegeven dat de parkeerdruk langs de Dorpsweg zeer hoog is. Om dit (deels) op te vangen zijn extra parkeerplaatsen in het plangebied voorzien.

4.11 GEUR

4.11.1 Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen).

Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en mag het nieuw geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen.

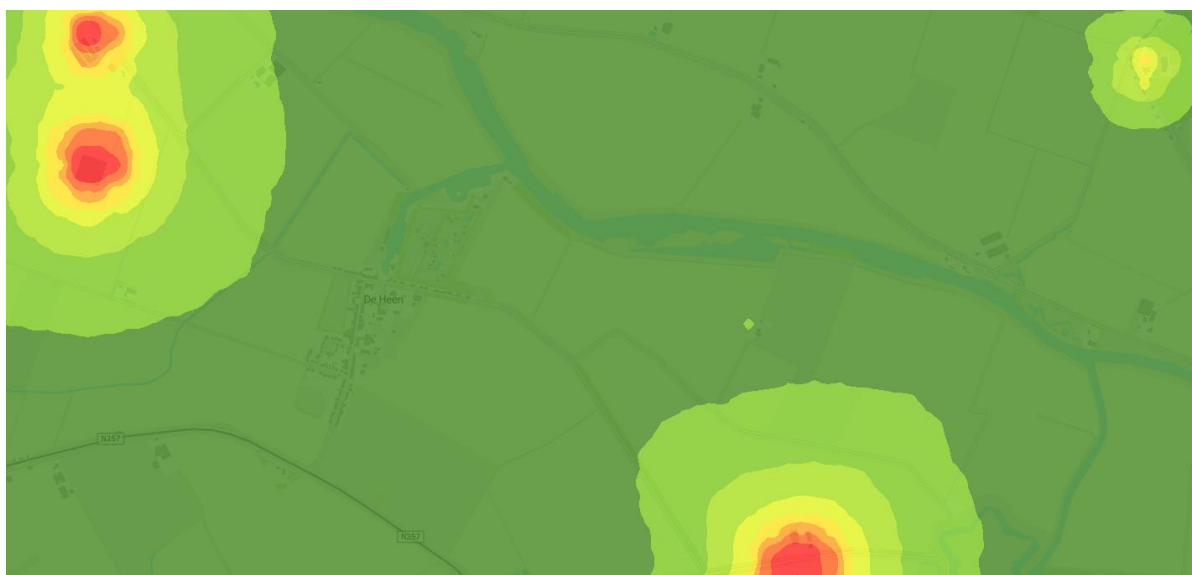
De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (OUE/m³). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundervee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

4.11.2 Beoordeling

Een woning is aan te merken als een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv dan wel het Activiteitenbesluit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er te worden ingegaan op de aanvaardbaarheid van het heersende geurniveau ter plaatse. In de omgeving van het plangebied zijn op een afstand van 100 meter geen veehouderijen aanwezig. Vaste afstanden zijn daarom niet aan de orde.

De volgende figuur geeft aan uitsnede weer van de geurkaart van Noord-Brabant. Deze kaart geeft een indicatie van de achtergrondbelasting en is gezien het relatief geringe aantal veehouderijen in de omgeving in dit geval als toetsing voldoende.



Afbeelding 16: uitsnede kaart Achtergrondbelasting Geur (bron: ODZOB)

4.11.3 Conclusie

Uit de kaart van de achtergrondbelasting blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving in het kader van het geuraspect als 'zeer goed' is gekwalificeerd. Vanuit het aspect 'Geur' worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

4.12 M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is als deze de daarin genoemde grenswaarde overschrijden.

Voor activiteiten beneden de grenswaarde geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht is van toepassing zodra:

- De activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage valt, ongeacht de omvang van de activiteit en
- Sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van onderdeel D

4.12.2 Beoordeling en conclusie

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 39 woningen. De drempelwaarden zijn vele malen hoger. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet nodig.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels 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. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Breda. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan 'Kom de Heen'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO20212 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3 ALGEMENE TOELICHTING PLANREGELS

De juridische regeling bestaat uit 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Bedrijf

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Bedrijven' zijn bestemd voor nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4: Groen

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor wegen en paden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, openbare voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijzondere centrumdoeleinden. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Artikel 5: Tuin

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de gronden bestemd voor (sier)tuinen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Artikel 6: Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de gronden bestemd voor wegen en paden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, openbare voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijzondere centrumdoeleinden. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Artikel 7: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor woningen in woningen, met de daarbij behorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (sier)tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Aangegebouwde woningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aangegebouwd', twee-aangegebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. De bouwmogelijkheden zijn in de bouwregels middels een maximale bouwhoogte en oppervlakte geregeld voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 8: Leiding – Riool

Behalve de voor de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de gronden ter plaatse van de 'Leiding – Riool' bestemd voor de bescherming van een rioolpersleiding. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde anders dan ten behoeve van de bestemming is niet toegestaan, tenzij deze betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer.

Artikel 8: Waterstaat – Waterkering

Behalve de voor de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de gronden ter plaatse van de 'Waterstaat – Waterkering' bestemd voor de bescherming van een waterkering. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde anders dan ten behoeve van de bestemming is niet toegestaan, tenzij deze betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Steenberg en de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Steenberg daarom een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer aandacht aan de communicatie met belanghebbenden middels een omgevingsdialoog. Omwonenden en omliggende bedrijven is de gelegenheid geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen.

In het verleden zijn al wel eerste gesprekken geweest met belanghebbenden uit de directe omgeving ten tijden van de eerder gemaakte initiatieven, weliswaar niet formeel. De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan het indienen van het ontwerpbestemmingsplan overleg gehad met de belanghebbenden in de omgeving.

Globaal gaat het om de volgende fase: delen van informatie, gesprekken met belanghebbenden, motivering en inbrengen/planaanpassing en tot slot het afronden van het participatieverslag. Het verslag is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

6.2.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimte ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt