



BESTEMMINGSPLAN GUMMARUSHOFJES

BIJLAGE 6 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Vormvrije m.e.r - beoordeling Gummarushofjes te Steenbergen



Gorinchem, 28 juli 2025

Inleiding

In het centrum van Steenberg is een kleinschalig woonbuurtje aan de Gummarusvelden gelegen. Het buurtje bestaat uit 30 senioren bungalows en is bezit bij woningcorporatie Stadlander. Het betreffen sociale huurwoningen.

Stadlander heeft aangegeven de Gummarusvelden te willen herontwikkelen tot een nieuw vitaal woongebied. De huidige bebouwing is verouderd en sluit niet meer aan op de ambities van een duurzaam woningbestand geschikt voor meerdere doelgroepen. De huidige woningen zullen daarom worden gesloopt waarna er nieuwe woningen zullen worden ontwikkeld.

Vanuit een ruimtelijk perspectief is het wenselijk de pastorie bij het plangebied te betrekken.

Naast de senioren bungalows aan de Gummarusvelden en de pastorie worden ook 8 woningen aan het naastgelegen Doktersdreefje meegenomen bij de herontwikkeling. Dit zijn de woningen aan Doktersdreefje 3 t/m 17. In totaal worden er, inclusief de pastorie, 39 woningen gesloopt.

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Steenberg' (vastgesteld op 31-01-2019) liggen hier de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin'. Het bestemmingsplan is geënt op de huidige ruimtelijke situatie. Om een nieuwe woonbuurt met een andere ruimtelijke opzet mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Zoals in paragraaf 5.6 van het bestemmingsplan 'Gummarushofjes te Steenberg' is toegelicht, is op 7 juli 2017 de herziening van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen betreft.

Het plan voor de Gummarushofjes ligt ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1,2 ha en het aantal woningen zal met 40 toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Gelet hierop worden de drempelwaarden niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r. beoordeling' dient te worden uitgevoerd.

In dit document zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle, voor dit plan, relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan, blijkt dat het plan geen relevante milieueffecten heeft.

Op grond van deze uitkomsten zal aan het bevoegd gezag voorgesteld worden om voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

Tabel kenmerken van het plan 'Gummarushofjes'

Omvang van het project (relatie met drempel Dlijst)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen: Initiatief; Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 79 nieuwe woningen in de sociale huursector in het centrum van Steenbergen. Het plangebied is ca. 1,2 ha groot.
Cumulatie met andere projecten	Er is geen cumulatie met andere projecten. Het plan / de ontwikkeling staat op zichzelf.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	Er zal bij de beoogde ontwikkeling sprake zijn van productie van afvalstoffen. De mate waarop dit zal gebeuren is beperkt en er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.
Verontreiniging en hinder	Er zal bij de beoogde ontwikkeling sprake zijn van enige verontreiniging of hinder. De mate waarop dit zal gebeuren is beperkt en niet in een mate dat er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.
Risico voor ongevallen	Er is geen sprake van een verhoogd risico van ongevallen.

Plaats van het project

Bestaande grondgebruik	De planlocatie is gelegen in het centrum van Steenbergen en is ingericht als woonbuurt.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Er zijn geen natuurlijke hulpbronnen binnen de planlocatie. Het gemiddelde maaiveldhoogte volgens het AHN is ca. 1,8 m +NAP.

	• Archeologie: Uit het onderzoek blijkt dat vanaf een diepte van circa 20 cm-Mv resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn. Deze resten hangen samen met de haven en de vesting Steenberg. In verband met het opstellen van het bestemmingsplan wordt geadviseerd de hoge archeologische verwachting van het plangebied als zodanig uit te werken. • In het kader van de uiteindelijke ontwikkeling wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren (inventariserend veldonderzoek, karterend/ waarderende fase). Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden alvorens werkzaamheden in de bodem worden verricht. • De archeologische dubbelbestemming zal in het bestemmingsplan worden gehandhaafd.
	• Bodemonderzoek: De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. • De onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie. In de grond zijn wel (bijmengingen met) puin waargenomen. Puin van onbekende herkomst en kwaliteit dient als asbestverdacht te worden beschouwd. Derhalve wordt in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit geadviseerd een verkennend asbestonderzoek uit te voeren.
	• Flora en fauna: De planlocatie ligt op respectievelijk circa 9 kilometer en circa 5 kilometer van de Natura 2000-gebieden 'Oosterschelde' en 'Krammer-Volkerak'. Door de ligging van de planlocatie in de bebouwde kom en de aanwezigheid van bebouwing en wegen tussen de planlocatie en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten door geluidverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op Natura 2000-gebieden uitgesloten. • Uit het verkennende onderzoek is gebleken dat een nader onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en vleermuis noodzakelijk is. • Aanvullend onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuis: Binnen de planlocatie zijn geen nestlocaties van de huismus en gierzwaluw aanwezig. Wel zijn er binnen de planlocatie verblijfplaatsen en paarterritoria van vleermuizen aanwezig. Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt er één kraamverblijfplaats en vijf paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ook verdwijnt er bij uitvoering één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis. Daarnaast bestaat het risico dat tijdens de werkzaamheden dieren worden gedood of verwond. • Voordat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, dient een mitigatieplan opgesteld te worden en een ontheffing Wnb te worden aangevraagd.
	• Stikstofdepositie: Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2024.2.1 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden plaatsvinden als gevolg van de gebruiks- en aanlegfase in de verschillende rekenjaren. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van de uitvoering van het beoogde planvoornemen.

	• Waterparagraaf: Het aandeel verhard en bebouwd oppervlak zal in de nieuwe situatie toenemen met circa 850m² - 900m². Omdat de toename van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie meer bedraagt dan 500 m² dienen er, conform het beleid van het waterschap, compenserende maatregelen te worden getroffen. • In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de compenserende waterbergingsmaatregelen zijn vastgelegd.
	• Wegverkeerslawaa: Op circa 800 meter afstand tot de planlocatie ligt de Rondweg-Oost. De Rondweg-Oost betreft een 80 km/uur weg. De ontwikkeling ligt buiten de zone waar een onderzoeksplicht geldt. • Het Doktersdreefje, Noordwal, Nieuwstad, Jan van Bruhezestraat en Oostdam zijn 30 km /uur wegen rondom de planlocatie. Voor 30 km/u wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht. • De nieuw te bouwen woningen zullen aan het binnenniveau van 33 dB moeten voldoen. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.
	• Bedrijven en milieuzonering: In de omgeving van de planlocatie zijn planologisch gezien vijf bedrijven mogelijk. • Gelet op het feit dat de planlocatie in gemengd gebied is gelegen kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden teruggebracht. Daarmee kan er worden voldaan aan alle richtafstanden. • Aangezien er op een kortere afstand tot de bedrijven reeds bestaande kwetsbare objecten (woningen) zijn gelegen worden de uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven door de beoogde ontwikkeling niet beperkt.
	• Geurhinder: In de omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Het aspect geurhinder heeft geen negatieve effecten op de beoogde planontwikkeling.
	• Luchtkwaliteit: De huidige luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het plan is dermate beperkt dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. • Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.
	• Externe veiligheid: Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
	• Kabels en leidingen: Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal een KLIC-melding moeten worden ingediend voor aanvraag van de werkzaamheden.

Kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	• Geen
Grensoverschrijdend karakter	• Geen
Orde van grootte en complexiteit effect	• Geen
Waarschijnlijkheid effect	• Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	• Geen
Conclusie	De functiewijziging in het bestemmingsplan leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

