



BESTEMMINGSPLAN

GUMMARUSHOFJES

TOELICHTING

VASTGESTELD

30 september 2025

Bestemmingsplan “Gummarushofjes”

Vastgesteld

NL.IMRO.0851.sbgBPgumhofjes-v001

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Spijksedijk 8

4207 GN Gorinchem

t 0183 - 821 497

w welmersburgstedenbouw.nl

e info@welmersburg.nl

Inhoud

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doelstelling	6
1.2	Ligging en begrenzing locatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Bij het plan behorende stukken	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	8
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
2.1.4	Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	10
2.2.2	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	11
2.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
2.3	Regionaal beleid	12
2.3.1	Ruimtelijke visie West Brabant 2030 (2013)	12
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.4.1	Structuurvisie Gemeente Steenbergen	13
2.4.2	Vitale Vesting	14
2.4.3	Woonbeleid Gemeente Steenbergen	14
2.4.4	Bomenverordening Steenbergen	16
2.4.5	Nota uiterlijk van bouwwerken gemeente Steenbergen	16
2.4.6	Beleidsregels Parkeernormen 2018	17
2.5	Conclusie	18
3	Analyse van de bestaande situatie	19
3.1	Historische ontwikkeling	19
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	20
4	Planontwikkeling	21
4.1	Huidige situatie	21
4.2	Toekomstige situatie	22
5	Onderzoek en verantwoording	25
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	25
5.1.1	Cultuurhistorie	25
5.1.2	Archeologie	26
5.2	Bodem	27
5.3	Milieu	28
5.3.1	Flora en Fauna	29
5.3.2	Stikstofdepositie	30
5.3.3	Waterparagraaf	30
5.3.4	Wegverkeerslawaaï	32
5.3.5	Bedrijven en Milieuzonering	33
5.3.6	Luchtkwaliteit	35
5.4	Externe Veiligheid	35
5.5	Kabels en leidingen	37
5.6	Vormvrije MER beoordeling	37

6	Juridische aspecten	38
6.1	Het juridisch plan	38
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	38
6.2.1	Inleidende bepalingen	38
6.2.2	Bestemmingen	38
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	39
7	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen bij de toelichting:

1. Gebiedsbrede potentie-inschatting Natuur, Woningbestand Stadlander West-Brabant, documentkenmerk: RA20083-01, 01 december 2020
2. Onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen, 344 woningen Stadlander, documentkenmerk: RA22105-01, 24 januari 2023
3. Verkennend bodemonderzoek Gummarusvelden en Doktersdreefje te Steenbergen, Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2303/176/CO-01, versie 0, 7 juni 2023
4. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Transect advies b.v., Projectcode: 2502816JK-01, 30 mei 2023
5. Berekening stikstofdepositie Gummarushofjes te Steenbergen, Tritium Advies B.V., documentkenmerk 2303/123/FB-01, 4 augustus 2025
6. Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Welmers Burg Stedenbouw, 28 juli 2025
7. Verslag omgevingsdialoog, Welmers Burg Stedenbouw, 15 september 2023
8. Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit Steenbergen, 21 mei 2025
9. Nota van zienswijzen, 28 juli 2025
10. Zonnestudie, 4 december 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het centrum van Steenberghe is een kleinschalige woonbuurtje aan de Gummarusvelden gelegen. Het buurtje bestaat uit 30 senioren bungalows en is in 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 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 Steenberghe' (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.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen de planlocatie. Middels de regels behorend bij dit bestemmingsplan wordt de bouw van 79 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing locatie

De locatie is gelegen in het centrum van Steenberghe, binnen de vesting, en is volledig omgeven door bebouwing.

Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door achtertuinten van woningen aan de Noordwal. Aan de oostzijde door achtertuinten van woningen aan de Jan van Bruhezestraat en aan de zuidzijde door achtertuinten van woningen aan de Oostdam. Het westelijk deel van de locatie ligt aan het Doktersdreefje en wordt begrensd door de achtertuinten van woningen aan de Nieuwstad. De locatie heeft een oppervlakte van circa 12.560 m².



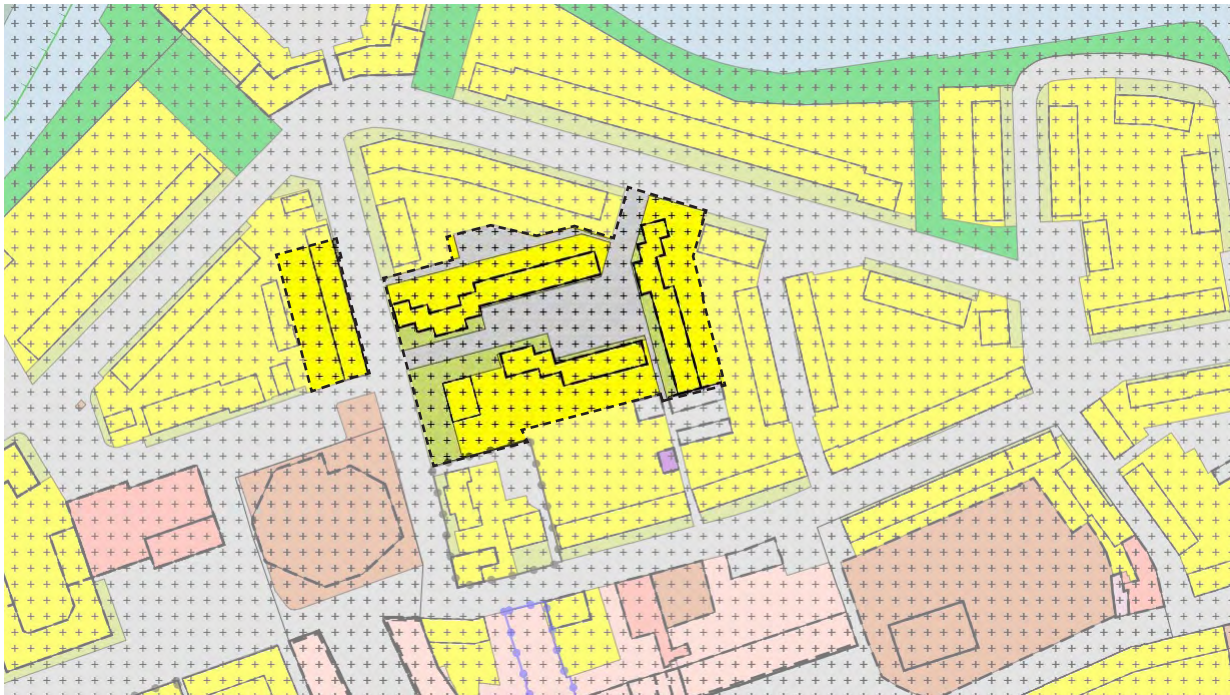
Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan 'Kom Steenberg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31 januari 2019. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin'. Ook is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' hier opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwvlakken en de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'vrijstaand' opgenomen. Voor de bungalows aan de Gummarusvelden geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Een fragment van het vigerend bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Steenberg', planlocatie zwart omlijnd

Naast het vigerende bestemmingsplan 'Kom Steenberg' geldt ook het 'Paraplubestemmingsplan 2021' ter plaatse van de planlocatie. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een gemeentelijke juridische regeling van de volgende onderwerpen:

1. Het opnemen van een uniforme definitie voor het begrip huishouden.
2. Het opnemen van een uniforme Staat van bedrijfs- en horeca-activiteiten.
3. Het opnemen van een uniforme regeling voor parkeren.
4. Het opnemen van een uniforme regeling voor algemene afwijkingsregels.

Om de nieuwe woningen juridisch mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor de planlocatie gegeven.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding. Het mogelijk maken van nieuwe woningen binnen de bestaande kern Steenbergen past binnen het rijksbeleid. De in de NOVI genoemde nationale belangen worden door de voorgenomen ontwikkelingen niet geschaad.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.' De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema’s uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft het slopen van 39 woningen, en het terugbouwen van maximaal 79 woningen. Hierdoor zal het woningaantal toenemen met maximaal 40 woningen en kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling is aan te merken als een ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de woningbouwplanning tot en met 2034 wordt aangegeven dat er binnen de gemeente Steenberghe nog circa 1181 woningen gebouwd moeten worden om te voorzien in de woningbehoefte. Er moet met name ingezet worden op het toevoegen van kleinere en gelijkvloerse woningen voor onder andere starters en ouderen om in te spelen op de toename van kleine huishoudens.

Het woningaanbod in onderhavig plan speelt op deze ambitie in. Het gaat om het realiseren van sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen. De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Ter plaatse van de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past in algemene zin binnen de nationale kaders die worden gesteld.

2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Al in 2023 bereidden veel gemeenten en provincies zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document ‘Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving’ vastgesteld.

Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.

Aspecten die in de kernwaarden documenten worden besproken gaan onder ander in op:

1. Woonomgeving:
 - Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
 - Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk- aantrekkelijke plekken;
 - De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
 - Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
 - Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.
2. Mobiliteit
 - Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
 - Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.
3. Gebouwen
 - Het binnenklimaat is prettig en gezond;
 - Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
 - Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt met maximaal 79 woningen wordt rekening gehouden met 'De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving'. Een groot deel van de nieuwe woningen is gelegen aan een aantrekkelijke groene ruimte die gescheiden is van druk verkeer. Vanwege de nabije ligging tot het centrum van Steenberghe zijn voorzieningen goed te voet of per fiets bereikbaar.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn verschillende milieutechnische aspecten, die invloed hebben op een gezonde leefomgeving, onderzocht. Het gaat hierbij om aspecten als bodemkwaliteit, wegverkeerslawaaï, stikstofdepositie en geur- en geluidhinder van bedrijven in de omgeving.

In hoofdstuk 5 zijn deze onderzoeken inclusief conclusies en eventuele maatregelen uitgebreid beschreven.

Geconcludeerd kan worden dat voor de beoogde ontwikkeling, zowel binnen als in de directe omgeving van het plangebied, sprake is van een gezonde leefomgeving.

2.2 Provinciaal beleid

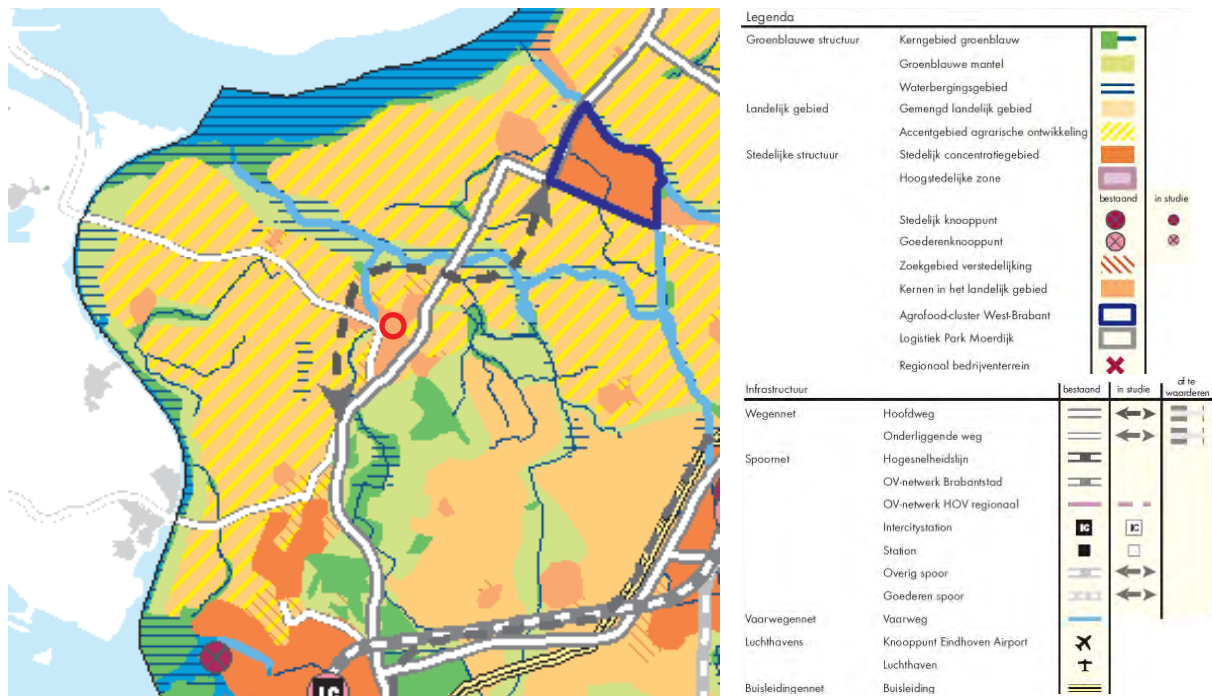
2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld.

De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De visie 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. Één van deze instrumenten is de Provinciale verordening.

In de Omgevingsverordening zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de Structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.



Figuur 2.1: Uitsnede structuurvisie Noord-Brabant. Locatie rood omcirkeld. De locatie ligt in kern landelijk gebied.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De locatie is in de Structuurvisie Noord-Brabant aangegeven als ‘kern landelijk gebied’. De Structuurvisie spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in het centrum van Steenberg en voorziet in een binnenstedelijke herontwikkeling. Daarmee is er in algemene zin sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

2.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ is vastgesteld op 14 december 2018. In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In het plangebied worden 39 bestaande woningen gesloopt. Er wordt een nieuwe woonbuurt met maximaal 79 woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden duurzaam uitgevoerd. Het streven is energie-neutraal. De openbare ruimte in het plan wordt klimaatadaptief ingericht. De herontwikkeling sluit aan op de beleidsuitgangspunten van de omgevingsvisie waarbij de woningvoorraad wordt verduurzaamd.

2.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

In de Interim omgevingsverordening is de planlocatie aangewezen als ‘stedelijk gebied, landelijke kern’. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.



Stedelijk gebied, landelijke kern

Figuur 2.2: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Locatie zwart omlijnd

Doorwerking in het bestemmingsplan

De planlocatie bevindt zich binnen de kern Steenberg en wordt in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als ‘stedelijk gebied, landelijke kern’. De voorgenomen ontwikkeling betreft een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De bestaande woningen verkeren in een matige bouwtechnische staat en worden gesloopt om plaats te maken voor duurzame woningen.

Omdat de nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en wordt het buitengebied niet aangetast.

De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid van de Interim omgevingsverordening van Noord-Brabant.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040- de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt.

Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken. De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.



Figuur 2.3: Uitsnede Ruimtelijke visie West Brabant 2030, locatie zwart omcirkeld

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter.

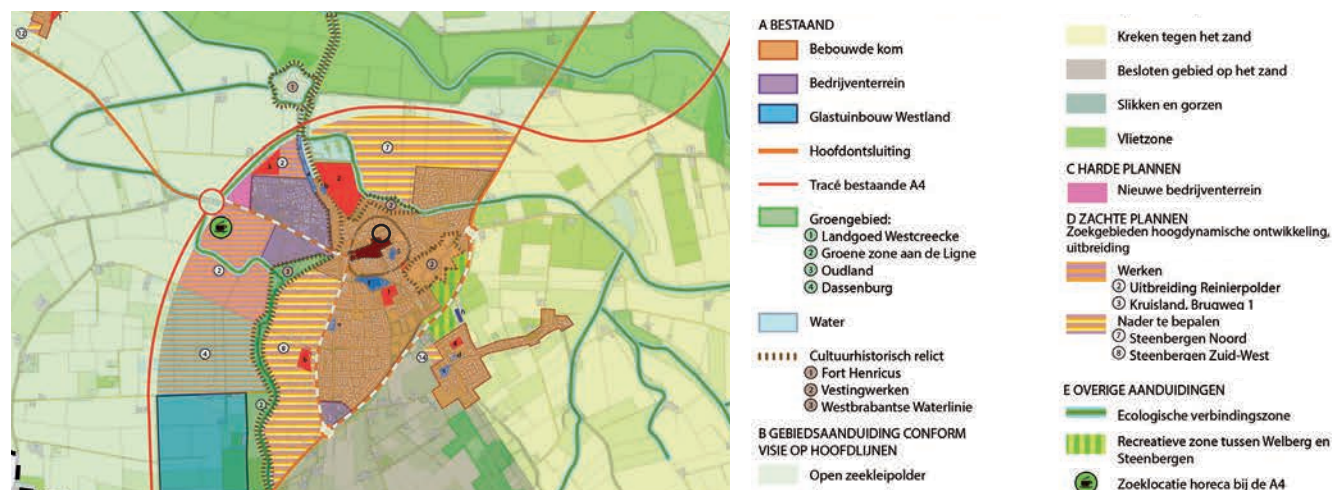
Doordat onderhavige ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaande stedelijk gebied sluit de woonontwikkeling in algemene zin aan op de gestelde doelen uit de Ruimtelijke Visie West Brabant 2030.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie gemeente Steenbergen

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

In 2019 heeft er een partiële actualisatie plaatsgevonden van de structuurvisie, daarbij is ook een nieuwe verbeelding opgesteld. In deze partiële actualisatie is de visie op wonen geactualiseerd.



Figuur 2.4: Uitsnede Structuurvisie gemeente Steenbergen, locatie zwart omcirkeld

Volgens figuur 2.4 wordt de planlocatie aangemerkt als bebouwde kom. Het centrum van Steenbergen wordt aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebied. In de Structuurvisie wordt aangegeven dat toekomstige woningbouw zich de komende jaren zal concentreren in de twee grootste kernen Steenbergen en Dinteloord. Dit is enerzijds het gevolg van de behoefte, de kernen met de meeste voorzieningen zijn het meest populair om te wonen. Anderzijds door de grotere hoeveelheid geschikte bouwlocaties op inbreidings- en herstructureringslocaties in deze kernen. In totaal gaat het binnen de gemeente om een potentiële inbreidingscapaciteit van 420 woningen. Het centrumgebied van Steenbergen wordt benoemd als een van de mogelijke locaties voor inbreiding.

De gezamenlijke woningcorporaties hebben ook een onderzoek gedaan naar de te verwachte woningbehoefte. Dit onderzoek wordt vooral gebruikt om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen. Er is gekeken naar de totale

woningbehoefte voor de periode tot 2030. Hieruit kwamen de volgende resultaten naar voren. In vergelijking met de provinciale woning- en behoefte-ramingen blijkt uit het onderzoek van de gezamenlijke woningcorporaties, dat in het lage economische scenario de behoefte aan toevoegingen aan de woningvoorraad vrijwel gelijk te liggen. Bij het hogere economische scenario ligt de verwachte vraag naar toevoegingen aan de woningvoorraad in het onderzoek van de gezamenlijke woningcorporaties ongeveer 100 woningen hoger dan in het hoogste scenario van de provincie. Voor de komende jaren is dit verschil niet relevant.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het initiatief betreft de herontwikkeling van verouderde huurwoningen tot een vitale nieuwe woonbuurt. Er zullen 39 woningen gesloopt worden en maximaal 79 nieuwe, duurzame woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd worden. Het woningaantal neemt als gevolg van de ontwikkeling met maximaal 40 toe. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. Met deze inbreiding binnen de bestaande kern wordt ingespeeld op de behoefte aan sociale huurwoningen. Dit sluit aan op de ambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

2.4.2 Vitale vesting

Onder de vlag 'Vitale Vesting' werken de gemeente Steenbergen, zorgorganisatie tanteLouise en woningcorporatie Stadlander samen aan een toekomstbestendig centrum van de stad Steenbergen. Samen wordt gewerkt aan een sterke vesting, als fijne plaats om te wonen, te werken en te ontmoeten. Fundamentele voorwaarde voor een goed leefklimaat met voldoende sociale veerkracht, is een grote diversiteit aan bewoners binnen de Vitale Vesting. Dat vergt een divers en aantrekkelijk woningaanbod, een uitgebalanceerde mix aan duurzame koop- en huurwoningen, bereikbaar en betaalbaar voor de diverse doelgroepen: voor starters, kleine huishoudens, gezinnen en ouderen. Het project Gummarushofjes maakt onderdeel uit van de ambities voor de 'Vitale Vesting'.

2.4.3 Woonbeleid Gemeente Steenbergen

Op 24 april 2023 is de regionale Woondeal West-Brabant West gepubliceerd en op 2 april 2024 is de gemeentelijke Woonzorgvisie vastgesteld. Beiden kennen een looptijd tot en met 2030.

Regionale Woondeal

Op basis van de provinciale verordening worden woningbouwontwikkelingen regionaal afgestemd. In het geval van de gemeente Steenbergen vindt dit plaats in de regio West-Brabant West. De gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom, Roosendaal, Rucphen, Halderberge, Moerdijk en Steenbergen vormen samen deze regio. In de Woondeal is afgesproken dat bij nieuwbouwprojecten van meer dan 20 woningen de volgende verhoudingen worden aangehouden als standaard: 30% sociale huur, 36,66% midden huur/betaalbare koop en 33,33% dure huur en dure koop. Van deze percentages kan, indien noodzakelijk of gewenst, gemotiveerd van worden afgeweken.

Gemeentelijke Woonzorgvisie

De percentages, zoals benoemd in de regionale Woondeal, zijn in de gemeentelijke Woonzorgvisie, met inachtneming van het uitgevoerde regionale woningmarktonderzoek, enigszins gnuanceerd en bijgesteld. Op grond van het in 2023 uitgevoerde woningmarktonderzoek is er meer vraag naar betaalbare koop dan sociale huur.

	Sociale huur	Midden huur/betaalbare koop	Dure huur/ dure koop
Woondeal	30%	36,66%	33,33%
Woonzorgvisie	26,3%	42,6%	31%

Bij aan afwijking van meer dan 15% van de verhoudingen zoals opgenomen in de Woondeal dient er een motivering te worden gegeven over de afwijking. De gemeenteraad neemt hier dan een besluit over. Dit kan tegelijkertijd plaatsvinden met het vaststellen van het bestemmingsplan of omgevingsplan.

In de Woonzorgvisie is opgenomen dat er wordt gestreefd naar gemengde woonwijken. Steenbergen Centrum (begrenzing conform Vitale Vesting) heeft 31% sociale huur (d.d. 1 januari 2023) en een percentage van 31% 65+ers. Het percentage van 31% sociale huur is iets hoger dan het streefpercentage van 30% van de woondeal. Wat vooral opvalt is het hoge aantal 65+ers (d.d. 1 januari 2023) van 31%. In de gehele gemeente ligt dit percentage op 23%. Per 1 januari 2024 bedraagt dit 32,5% in Steenbergen Centrum en 24% voor de gehele gemeente Steenbergen.

Absolute toevoegingen Woonzorgvisie 2022 t/m 2030 gemeente breed

Sociale huur nieuwbouw, periode 2022 t/m 2030

	minimaal	opgeleverd 2022 t/m 2024	In voorbereiding excl. Gummarushofjes	Gummarushofjes	Saldo
Woonzorgvisie 2023	216	100	97	34	+15
Verwachte extra taakstelling o.g.v. nieuwe prognoses	250	100	97	34	-19

Midden huur, nieuwbouw periode 2022 t/m 2030

	minimaal	opgeleverd 2022 t/m 2024	In voorbereiding excl. Gummarushofjes	Gummarushofjes	Saldo
Woonzorgvisie 2023	50	0	0	15	- 35
Verwachte extra taakstelling o.g.v. nieuwe prognoses	8	0	0	15	- 43

Sociale huurwoningen Stadlander verkocht in gemeente Steenbergen 2022-2024

	2022	2023	2024	Saldo
Steenbergen	8	5	6	19
Totaal	8	5	6	19

Bestaande situatie

Op de locatie zijn in de huidige situatie de volgende woningen aanwezig:

- 8 wederopbouw eengezins-woningen Doktersdreefje
- 30 geschakelde eenlaagse seniorenwoningen
- 1 vrijstaande woning voormalige pastorie

De huishoudens van de bestaande sociale huurwoningen betroffen vrijwel allemaal senioren (65+ met recht op sociale huur).

Nieuwbouwplan Gummarushofjes: veerkracht en leefbaarheid door diversiteit

In reactie op de huidige demografische en ontwikkeling van de maatschappelijke opgaven, waaronder zorg, bereikbaarheid en betaalbaarheid, streeft woningcorporatie Stadlander naast verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen, naar inclusieve wijken en buurten met veerkracht en met, waar mogelijk, een evenredige afspiegeling van de samenleving in leeftijdsopbouw, balans tussen vitaliteit en minder zelfredzaamheid, inkomen en huishoudenssamenstelling. Er zijn daarom uiteenlopende woningtypes in de nieuwe planontwikkeling ingevoegd:

- 19 reguliere appartementen met gemiddeld 75 m² GBO (3-kamerwoning)
- 24 kleine appartementen 60 m² GBO (voor 1- 2 persoonshuishoudens)
- 17 reguliere eengezinswoningen
- 19 levensloopbestendige eengezinswoningen

Voor de planontwikkeling Gummarushofjes wordt uitgegaan van de volgende marktsegmenten:

- 80% sociale huur > 64 sociale huurwoningen
- 20% middenhuur > 15 middenhuur woningen

Meer diversiteit in aanbod van zowel typologie (vier verschillende woningtypes) als marktsegment (combinatie van sociale huurwoningen en middenhuur woningen) moet bijdragen aan een meer veerkrachtige en leefbare wijk. Door een efficiënt plan worden de 39 bestaande woningen vervangen door maximaal 79 duurzame woningen. Hiervan zijn 46 woningen zorggeschikt (19 levensloopbestendige eengezinswoningen + 19 reguliere appartementen + 8 kleine appartementen begane grond). Hiermee kunnen kwetsbare doelgroepen zoals senioren en minder zelfredzamen worden bediend. Het aandeel van 17 nieuwe reguliere eengezinswoningen draagt bij aan de gewenste diversiteit in typologie en doelgroep in de nieuwe buurt Gummarushofjes.

In de wijk Steenbergen zuid heeft woningcorporatie Stadlander nog veel versnipperd bezit bestaande uit een eenzijdig typologie van eengezinswoningen. Een deel daarvan is gelabeld voor verkoop. Bij de hedendaagse woningbehoefte heeft Stadlander een overschot van dit type in de buitenwijken.

Met de gemeente Steenbergen is een tijdelijke verkoopstop overeengekomen in verband met de toch al hoge druk op de woning- en huurmarkt en de voornemens tot herstructurering van ca. 300 huurwoningen in het centrum van de stad in de komende 10 jaar.

Indien Stadlander de verkoop van woningen weer oppakt, verkopen zij het versnipperd bezit in de buitenwijken, de bestaande verkoop-gelabelde eengezinswoningen. De nieuwe woningen op inbreidingslocaties in het centrum van Steenbergen nabij voorzieningen verhuren zij vervolgens aan die doelgroepen, zoals senioren en minder zelfredzamen, die daar het meest bij gebaat zijn, maar in een mix van doelgroepen voor een gebalanceerde en veerkrachtige gemeenschap.

Conclusie:

Meer sociale huur in het plan dan opgenomen in de Woonvisie

Extra sociale huur realiseren boven de percentages zoals die zijn opgenomen in de Woondeal en Woonvisie is aanvaardbaar, omdat voor de korte termijn tot en met 2030 het voorzien in extra sociale huur belangrijker is dan de spreidingsgedachte van sociale huur, zoals opgenomen in de Woonzorgvisie. Bij de verdere uitwerking voor de lange termijn van Vitale Vesting zal wel gekeken worden naar een meer gemengde opzet van de wijken.

Woningen geschikt voor ouderen en spreiding

Het plan voorziet in 46 woningen appartementen en levensloopbestendige grondgebonden woningen, die geschikt zijn voor 65+ers of minder zelfredzamen en 16 kleine appartementen, vooral geschikt 1/2 persoonshuishoudens waaronder starters op de woningmarkt en 17 eengezinswoningen. Door de verdichting is er sprake van een toename van 8 woningen geschikt voor ouderen of minder zelfredzamen.

In de nieuwe opzet is voor wat betreft doelgroepen duidelijk sprake van een minder eenzijdige opzet dan in de huidige situatie, waarbij de nadruk eenzijdig lag op woningen geschikt voor ouderen. Hiermee wordt voldaan aan de Woonzorgvisie door uit te gaan van een meer gemengde opzet van het nieuwe plan, dan in de oude situatie.

Aantallen

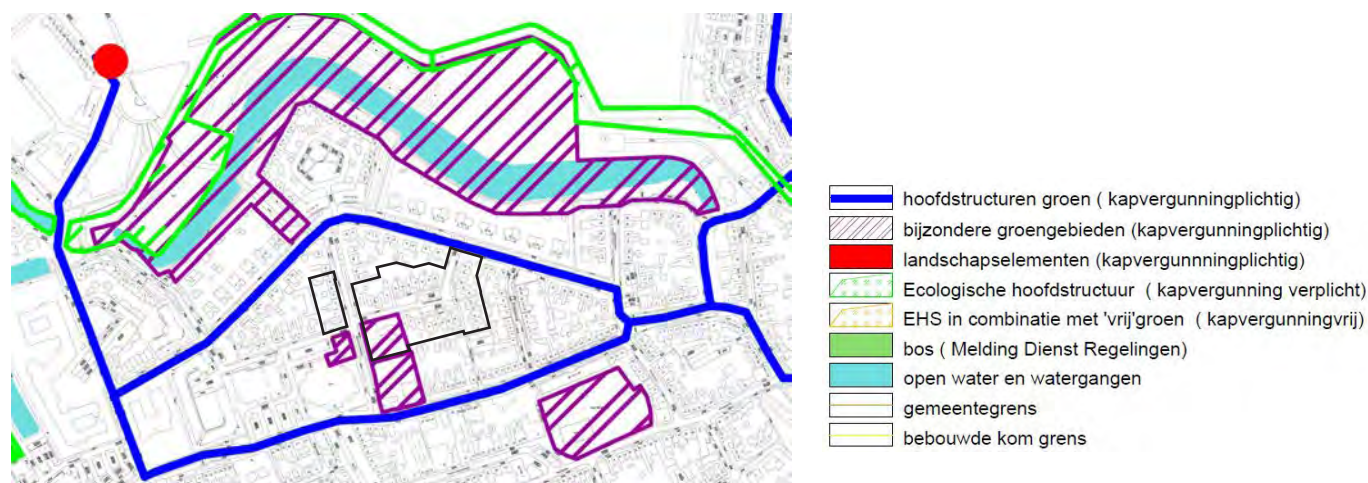
Kijkende naar de taakstelling genoemd in de Woondeal en Woonzorgvisie, wordt het minimale doel qua te realiseren aantallen sociale huurwoningen gehaald. Als wordt gekeken naar de te verwachten hogere taakstelling, dan wordt deze net niet gehaald.

Het plan voor de bouw van nieuwe sociale huur in Gummarushofjes voldoet aan de doelstellingen zoals opgenomen in de Woonzorgvisie en Woondeal, zowel qua sociale huur als qua middenhuur.

2.4.4 Bomenverordening Steenbergen

De Bomenverordening Steenbergen is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 februari 2022 en bevat een overzicht van alle waardevolle en monumentale bomen binnen de gemeente Steenbergen.

Een onderdeel van de Bomenverordening Steenbergen is de Inventarisatie waardevolle & monumentale bomen te Steenbergen. In de inventarisatie zijn waardevolle en monumentale bomen op zowel gemeentelijk als particulier grondgebied opgenomen. Op de kaart Beschermde groenelementen is aangegeven waar waardevolle groenstructuren zijn gelegen binnen de gemeente Steenbergen.



Figuur 2.5: Uitsnede kaart Beschermde groenelementen Steenbergen, locatie zwart omlijnd

Doorwerking in het bestemmingsplan

Volgens de Inventarisatie waardevolle & monumentale bomen te Steenberg is er een bijzonder groengebied aanwezig binnen de planlocatie. Dit betreft de tuin rondom de pastorie. Dit type groen is kapvergunningplichtig. In het plan zijn nieuwe groene ruimtes opgenomen waar nieuwe bomen aangeplant kunnen worden om de eventuele kap van bomen te compenseren.

2.4.5 Nota uiterlijk van bouwwerken gemeente Steenberg

De Nota uiterlijk van bouwwerken gemeente Steenberg is door de gemeenteraad vastgesteld op 12 mei 2020 en bevat het welstandsbeleid. Deze nota vervangt het Welstandsbeleidsplan uit 2012.

Deze nota vormt niet alleen een toetsingskader om te beoordelen of een bouwplan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'. Het is vooral bedoeld om samen met initiatiefnemers te kijken naar de mogelijkheden om een wenselijk bouwplan te realiseren. Niet vanuit een verbiedende houding ('nee, tenzij'), maar oplossingsgericht ('ja, mits').

De bebouwing in Nederland bestaat voor een groot deel uit (standaard-)objecten: kleine gebouwen, verbouwingen en uitbreidingen, waarvoor een maatschappelijk geaccepteerd scala aan oplossingen en vormen is ontwikkeld, en waarvoor objectieve, meetbare criteria op te stellen zijn. Het is dus logisch dat de welstandsnota een samenhangend stelsel van criteria zal bevatten onderverdeeld in drie hoofdgroepen:

- gebiedscriteria
- objectcriteria
- algemene criteria

De gebiedscriteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het betreffende gebied, de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en het ambitieniveau kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), een regulier (niveau 2), een laag (niveau 3) of beperkt (niveau 4) welstandsniveau worden vastgesteld.

Het niveau bepaalt hoe streng de aspecten beoordeeld worden.

De objectcriteria bestaan voor een belangrijk deel uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen. Een deel van de objectgerichte criteria zal bestaan uit de omschrijving van maximale maten en verhoudingen, minimale afstanden en objectieve vormaspecten (zoals plat of hellend). Voldoet het plan hieraan dan zal het geen bezwaren oproepen. Wanneer het plan daarvan afwijkt zal het plan moeten worden getoetst aan minder meetbare criteria: de afstemming op de bestaande toestand, enz.

De algemene criteria en de objectcriteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De planlocatie valt onder welstandsniveau 1 (hoog). Niveau 1 is toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische-, architectonische-, landschappelijk- of stedenbouwkundige waarde.

Onder niveau 1 zal de Commissie Omgevingskwaliteit op meer beoordelingsaspecten adviseren en de criteria nauwgezet toepassen. Streng zal worden gekeken naar hoofdaspecten, streng naar deelaspecten en kritisch naar detailspecten.

Het bouwplan is op 21 mei 2025 beoordeeld door de Commissie Omgevingskwaliteit op beeldkwaliteit en architectuur. De commissie heeft haar waardering uitgesproken over het plan. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de criteria voor omgevingskwaliteit. De beoordeling van de commissie Omgevingskwaliteit is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

2.4.6 Beleidsregels Parkeernormen

In 2021 is een paraplubestemmingsplan vastgesteld, waarin onder andere planregels zijn opgenomen voor een uniforme parkeerregeling. In de planregels is een dynamische verwijzing gemaakt naar de meest actuele beleidsregels parkeernormen. De beleidsregels die op 9 januari 2018 zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders zijn de meest actuele.

Bij het bouwen van een bouwwerk, het uitbreiden van de functie en/of het wijzigen van de functie wordt de omgevingsvergunningsaanvraag getoetst op het benodigd aantal parkeerplaatsen dat aan het bouwinitiatief

gekoppeld is. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie wordt gebruikt van de meest actuele CROW publicatie.

Meervoudig gebruik

Als met een initiatief meerdere functies worden gerealiseerd, kunnen de piekmomenten in parkeerbehoefte van die verschillende functies mogelijk niet samenvallen. In dat geval kan door het combineren van verschillende functies de benodigde parkeercapaciteit meervoudig gebruikt worden. In dat geval zijn er dus minder parkeerplaatsen nodig.

Bestaande situatie

Op basis van vaste jurisprudentie hoeft slechts te worden voorzien in de toename van de parkeerbehoefte. Dat betekent dat een bestaand tekort aan parkeerplaatsen in het gebied met een nieuwe ontwikkeling niet hoeft te worden opgeheven. Het gaat namelijk om de toename van de druk op de openbare ruimte als gevolg van de nieuwe ontwikkeling.

Afronding getallen

Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen aan de hand van de optelsom van de nieuwe parkeerbehoefte per functie vermindert met het bestaand parkeertekort, wordt pas aan het eind van de rekensom afgerond. Bij een getal eindigend lager dan 0,5 wordt naar beneden afgerond. Bij een getal eindigend gelijk of hoger dan 0,5 wordt naar boven afgerond.

Gummarushofjes

Bij het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de beleidsregels parkeernormen van de gemeente Steenberghe uit 2018, waarin wordt verwezen naar de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW: publicatie 744. Gemeente Steenberghe valt binnen de gebiedstype 'weinig stedelijk' en de projectlocatie valt binnen 'centrum'.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In het plangebied worden 39 bestaande woningen gesloopt en wordt er een nieuwe woonbuurt met maximaal 79 woningen gerealiseerd. Op basis van de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW is bepaald dat hiervoor 94 parkeerplaatsen benodigd zijn. In de regels van dit bestemmingsplan is dit aantal parkeerplaatsen geborgd.

2.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord-Brabant en de gemeente Steenberghe.

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

De planlocatie is gelegen binnen de historische vesting van Steenbergen. De vestingwerken van Steenbergen zijn aangelegd in de 16e en 17e eeuw. De planlocatie is langere tijd onbebouwd gebleven en werd gebruikt als weide. Het Doktersdreefje lag langs deze weide en werd gebruikt als looproute naar het noordelijke bastion. Op de historische kaarten valt af te lezen dat het Doktersdreefje aan weerszijden begeleid werd door laanbeplanting.

Na de oorlog vond er binnen de vesting veel inbreiding plaats. Op onbebouwde gronden langs het Doktersdreefje werden woningen ontwikkeld. De planlocatie was omstreeks 1960 volledig omgeven door bebouwing.

De Gummarusvelden zelf bleven langer onbebouwd en werden gebruikt door een voetbalvereniging.

De voetbalvereniging is later verhuisd naar een plek buiten de vesting van Steenbergen.

Na het verhuizen van de voetbalvereniging zijn in 1971 de huidige woningen aan de Gummarusvelden gebouwd.

Een groot deel van de overige open ruimte binnen de vesting is bebouwd met woningen.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900



Figuur 3.2: Historische kaart omstreeks 1940



Figuur 3.3: Topografische kaart omstreeks 1980



Figuur 3.4: Topografische kaart heden

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie is gelegen binnen de historische vesting van Steenberg en ligt op loopafstand van de voorzieningen in het centrum. Binnen de planlocatie zijn 39 woningen aanwezig, waaronder de pastorie.

De planlocatie is op te delen in drie onderdelen;

- De Gummarusvelden (oostelijk deel planlocatie)
- De rijwoningen langs het Doktersdreefje (westelijk deel planlocatie)
- De pastorie (zuidwestelijk deel planlocatie)

De bestaande woningen aan de Gummarusvelden zijn georiënteerd op een centraal gelegen parkeerterrein dat omzoomd wordt door lage beplanting met enkele bomen. De woningen worden ontsloten via een toegang aan de Noordwal en een toegang aan het Doktersdreefje.

De rijwoningen aan het Doktersdreefje wijken qua woningtype en architectuur af van de woningen aan de Gummarusvelden. Deze woningen hebben een meer traditionele architectuur en gebouwd in de jaren '50. Het Doktersdreefje is de verbinding met het kernwinkelgebied van Steenberg. Aan de zuidwestzijde van de planlocatie is de Sint-Gummaruskerk gesitueerd.



Figuur 3.6:
Woningen aan het Doktersdreefje, kijkrichting noordwaarts



Figuur 3.6:
Woningen aan de Gummarusvelden, kijkrichting zuidwaarts



Figuur 3.7:
Openbaar gebied is versteend en bestaat uit parkeerplaatsen met groen aan de randen, kijkrichting westwaarts richting Gummaruskerk



Figuur 3.8:
De pastorie met tuin gezien vanaf het Doktersdreefje

4 Planontwikkeling

4.1 Huidige situatie

De woningen aan de Gummarusvelden zijn kleinschalig en bestaan uit één bouwlaag met een plat dak. De woningen hebben voortuinen en staan aan een openbare ruimte die grotendeels is ingericht met parkeerplaatsen. Tussen de parkeerplaatsen en de woningen ligt een circa 4 meter brede groenstrook. De woningen beschikken over ondiepe achtertuinen.

De woningen aan het Doktersdreefje zijn ook kleinschalig van karakter en kennen een wat meer een dorpse uitstraling. Deze woningen zijn opgebouwd uit één bouwlaag met kap en beschikken niet over een voortuin. Deze woningen staan direct aan het Doktersdreefje.

Ten slotte is in de zuidwesthoek van de planlocatie de pastorie gelegen. De pastorie bestaat uit één vrijstaande woning van twee bouwlagen met een plat dak en heeft een inrit aan het Doktersdreefje. De woning is ruim opgezet met een grote tuin rondom.



Figuur 4.1: Luchtfoto huidige situatie, schaalloos, locatie wit omlijnd

4.2 Toekomstige situatie

De ruimtelijke opzet van de nieuwe woonbuurt bestaat in hoofdlijnen uit twee hofjes die onderling met elkaar worden verbonden door middel van een informele route voor langzaam verkeer. Deze route sluit aan de westzijde aan op het Doktersdreefje en aan de noordoostzijde aan de Noordwal. Verspringende rooilijnen zorgen ervoor dat ruimtes wisselen in omvang.

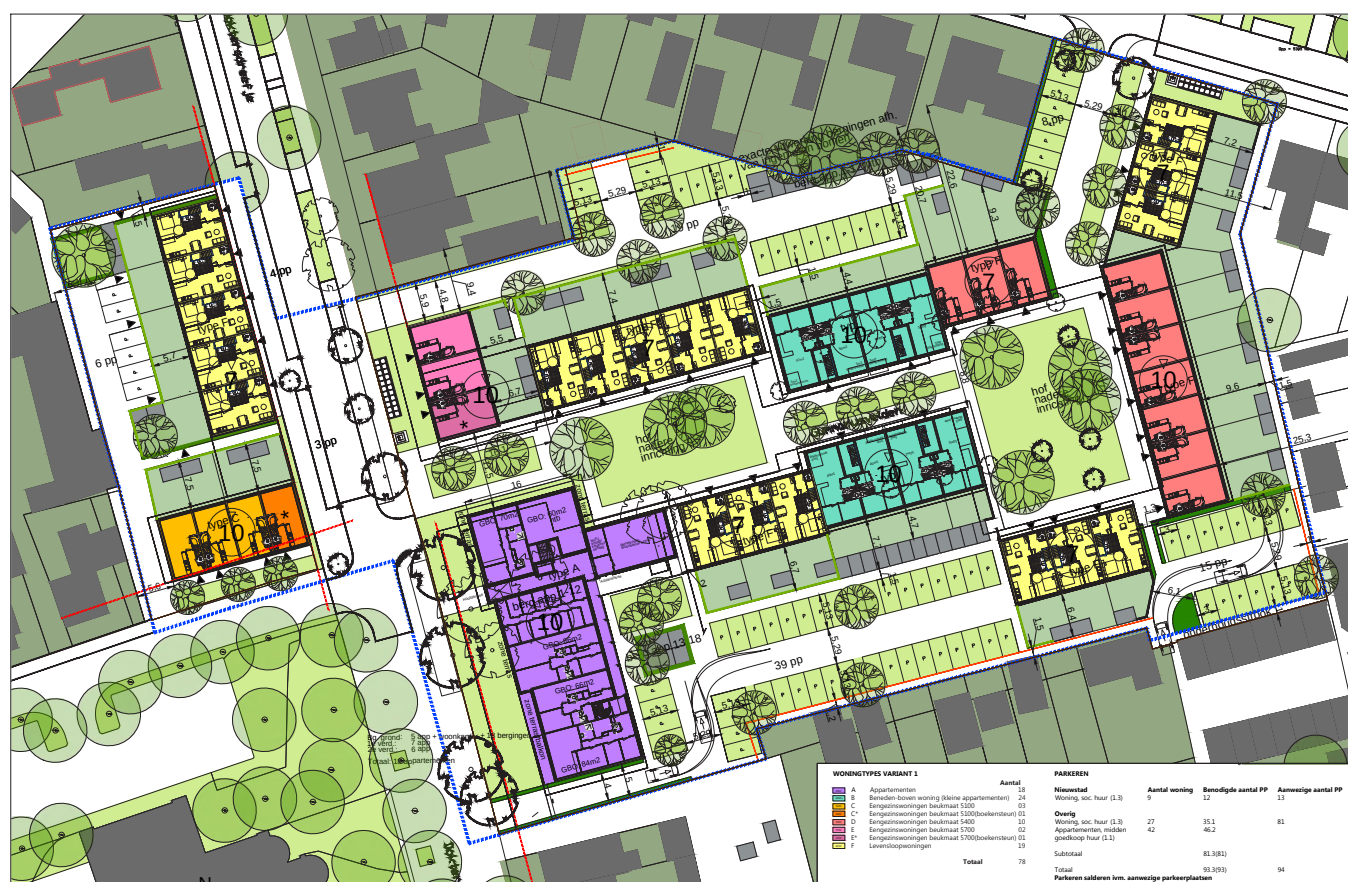
Het plan kent een variatie aan woningtypen voor uiteenlopende doelgroepen zoals starters, senioren en gezinnen. Hieronder is een indicatieve woningdifferentiatie opgenomen:

- circa 19 levensloopbestendige woningen (slaapprogramma op de begane grond)
- circa 17 grondgebonden rijwoningen voor gezinnen
- circa 24 kleine appartementen voor starters (boven-beneden woningen)
- circa 19 middelgrote appartementen

Het totale woningaantal bedraagt maximaal 79 woningen. De nieuwe woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak. Aan de oostzijde van het Doktersdreefje, ter plaatse van de huidige pastorie, wordt een kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd van 3 bouwlagen.

De nieuwe woningen aan de westzijde van het Doktersdreefje kennen een oriëntatie op het Doktersdreefje. Aan de Nieuwstad zal een klein blok van geschakelde woningen gedraaid worden, zodat er voorkanten ontstaan richting de Nieuwstad. Achter de woningen wordt een parkeerkoffer gerealiseerd.

Aan het westelijk gelegen groene hof, is er de mogelijkheid om een woning om te zetten naar een ontmoetingsruimte. Ook kan het benut worden als locatie van waaruit zorg verleend vanwege de vergrijzing en de toevoeging van een groot aantal levensloopbestendige woningen voor de doelgroep ouderen.



Figuur 4.2: Stedenbouwkundig plan, indicatief en schaalloos, ontwerp: Mulleners + Mulleners

Verkeer

De hofjes in het plan zijn vrij van autoverkeer. Het parkeren wordt opgelost in koffers aan de randen van het plan, achter de nieuwe woningen. De parkeerkeffers worden ontsloten vanaf Doktersdreefje, Noordwal en Oostdam. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte zoals opgenomen in de CROW. Daarbij geldt voor deze locatie het uitgangspunt 'weinig stedelijk' en 'centrum'. Op figuren 4.3 en 4.4 is het aantal verkeersbewegingen in de huidige en toekomstige situatie berekend.

	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie totaal
Huurhuis, sociale huur	5,2	38	197,6
Koop, huis, vrijstaand (Voormalige pastorie)	7,9	1	7,9
Totaal aantal woningen/ verkeersbewegingen		39 woningen	205,5 (=206) mvt

Figuur 4.3: Verkeersgeneratie bestaande situatie

	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie totaal
Huurhuis, sociale huur	5,2	36	187,2
Appartement, huur midden/goedkoop	4,1	43	176,3
Totaal aantal woningen/ verkeersbewegingen		79 woningen	363,5 (=364) mvt

Figuur 4.4: Verkeersgeneratie als gevolg van het plan

Met de voorgenomen ontwikkeling van maximaal 79 woningen neemt de verkeersgeneratie toe met circa 158 verkeersbewegingen per etmaal (364-206). In de huidige situatie en voor het prognosejaar 2030 ligt de verwachte verkeersintensiteit van Doktersdreefje, Gummarusvelden, Nieuwstad en Noordwal tussen de 50 en 300 mvt/etm gedurende een gemiddelde werkdag. Dit aantal ligt beduidend lager dan de maximale streefwaarde van 5.000 mvt/etm. De circa 158 verkeersbewegingen extra als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen eenvoudig worden afgewikkeld via het bestaande wegennet.

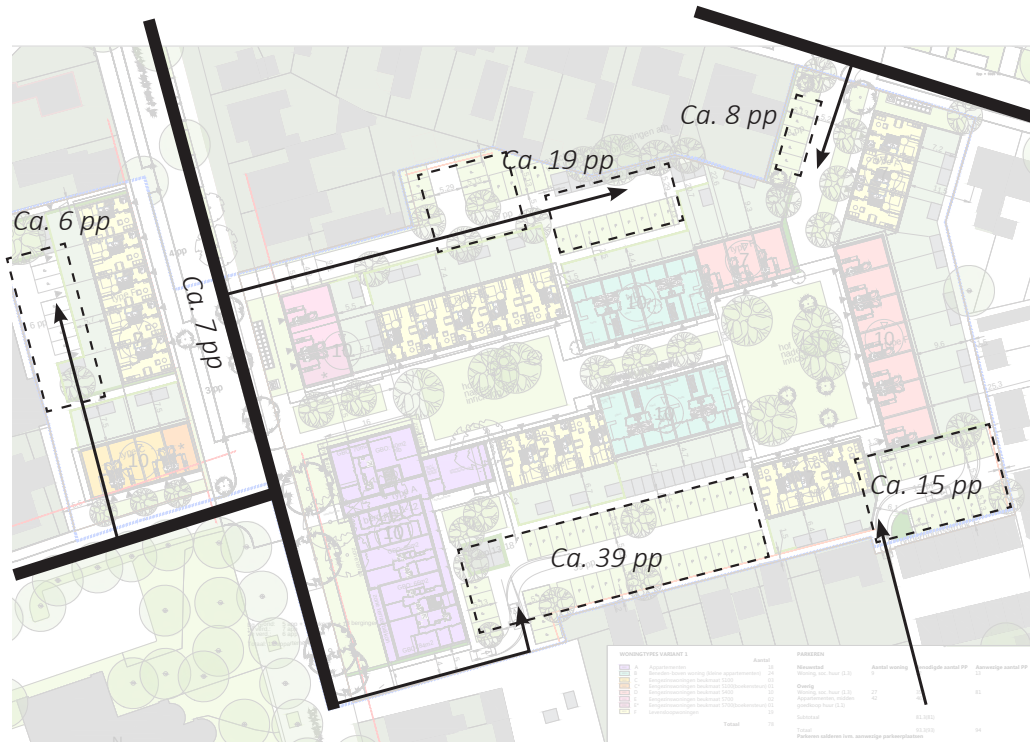
Parkeren

In onderstaande tabel is de parkeerberekening weergegeven. Bij de berekening is uitgegaan van de beleidsregels parkeernormen uit 2018, waarin wordt verwezen naar de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW: publicatie 744. Binnen de bandbreedte van de parkeerkencijfers voor gebiedstypen 'weinig stedelijk' en 'centrum' is de berekening als volgt.

	Parkeernorm incl. 0,15 pp bezoekers	aantal woningen	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Levensloopbestendige woningen	1.25	19	23,75
Grondgebonden rijwoningen	1.25	17	22,25
Appartementen 30-75 m2	1,0	24	24,0
Appartementen 75-100 m2	1,25	19	23,75
Totaal aantal woningen/benodigde parkeerplaatsen		79 woningen	93,75 pp

Figuur 4.5: Parkeerbehoefte als gevolg van het plan

Om in de toekomstige situatie aan de parkeerbehoefte te voldoen zijn er 94 parkeerplaatsen benodigd. In het voorlopig stedenbouwkundig plan is inzichtelijk gemaakt dat dit aantal benodigde parkeerplaatsen ruimtelijk inpasbaar is. De parkeerplaatsen worden geconcentreerd in parkeerkeffers aan de randen van het plan, achter de nieuwe woningen.



Figuur 4.6: Ontsluiting en situering parkeerplaatsen in het voorlopig stedenbouwkundig plan

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat. Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar de rapporten.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

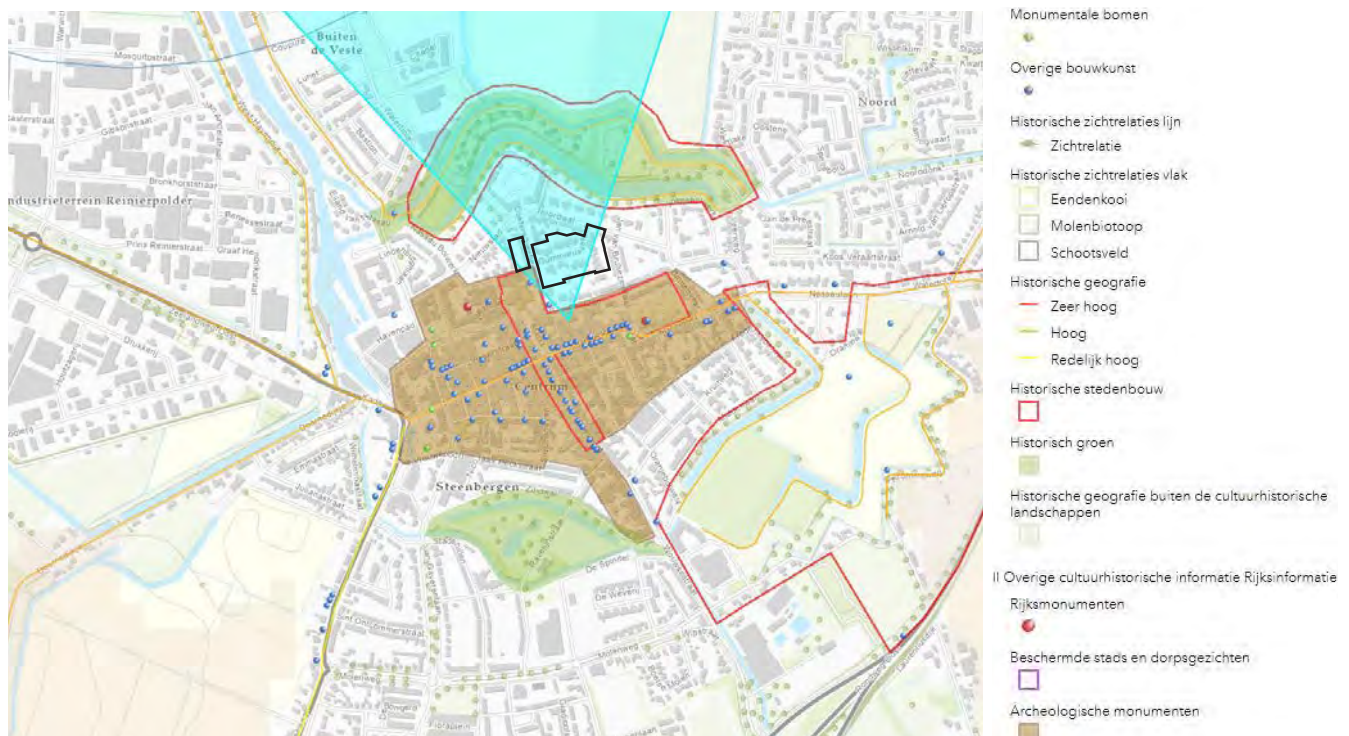
5.1.1 Cultuurhistorie

Landelijk beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant, locatie zwart omlijnd

Beleid gemeente Steenbergen

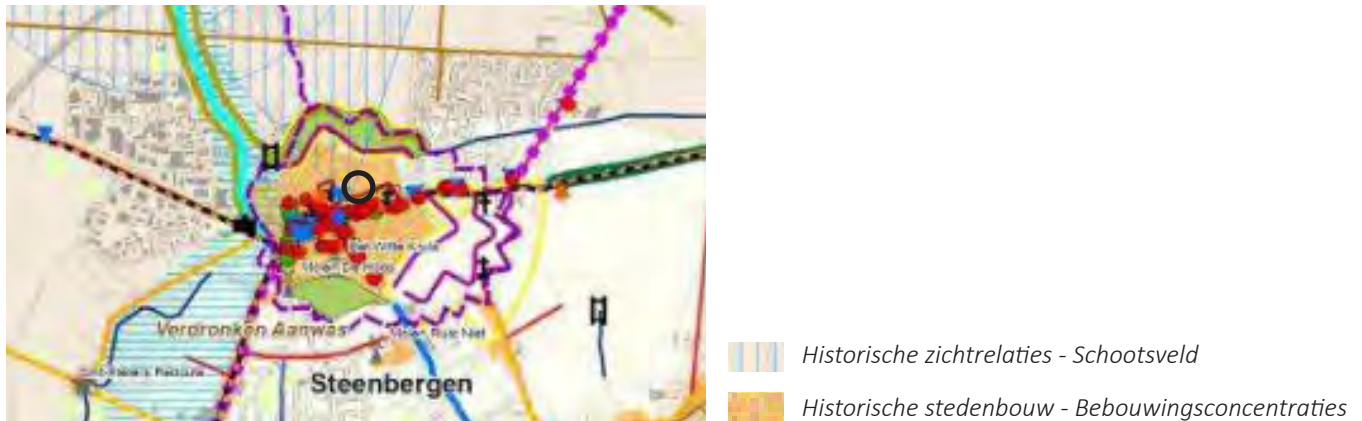
In 2010 is door de gemeente Steenbergen de Erfgoednota Steenbergen en haar kansrijke verleden 2010-2020 vastgesteld. Een praktische beleidsnota met daarin aandacht voor het brede veld van cultureel erfgoed: gebouwde monumenten, archeologie en cultuurlandschap.

Gezien diverse ontwikkelingen en veranderingen in het (nationale) erfgoedveld is de beleidsnota in 2017 geactualiseerd. Het beleid is op cultuurhistorisch vlak met name gericht op de volgende ambities voor monumenten en beeldbepalende panden:

- Duurzaam behouden en ontwikkelen van de voor Steenbergen cultuurhistorisch waardevolle objecten voor nu en in de toekomst
- Het behouden en versterken van de beeldkwaliteit van de historische kernen en het buitengebied

Daarnaast ligt er ook de ambitie om religieus erfgoed in Steenbergen duurzaam te behouden en te ontwikkelen.

In de Erfgoednota is een cultuurhistorische inventarisatiekaart opgenomen.



Figuur 5.2: Uitsnede Cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Steenbergen, locatie zwart omcirkeld

Conclusie

Volgens de CHW van de provincie Noord-Brabant is de planlocatie voor een groot deel gelegen binnen een vlak met cultuurhistorische waarde, namelijk het voormalige schootsveld. Het schootsveld was vroeger het gebied dat door een vuurwapen bestreken werd. In een dergelijk gebied mochten vroeger geen zichtbeperkende objecten worden aangebracht.

Volgens de gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatiekaart is de planlocatie gelegen binnen het vlak 'Historische stedenbouw- Bebouwingsconcentraties' en deels gelegen binnen het voormalige schootsveld.

Als gevolg van ingrepen uit het verleden (met name inbreiding) is het voormalige schootsveld ter plaatse van de planlocatie volgebouwd en niet meer waarneembaar. Buiten de vesting is het Schootsveld nog onbebouwd. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden van het voormalige schootsveld kunnen aantasten.

Vanwege de nabije ligging tot de oude stadskern dient nieuwe bebouwing zorgvuldig te worden ingepast en qua korrelgrootte en uitstraling aan te sluiten op de omgeving. Het voorlopig stedenbouwkundig plan speelt hierop in en het bouwplan zal worden getoetst door de Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK).

Het planvoornemen vormt geen belemmering voor het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle elementen.

5.1.2 Archeologie

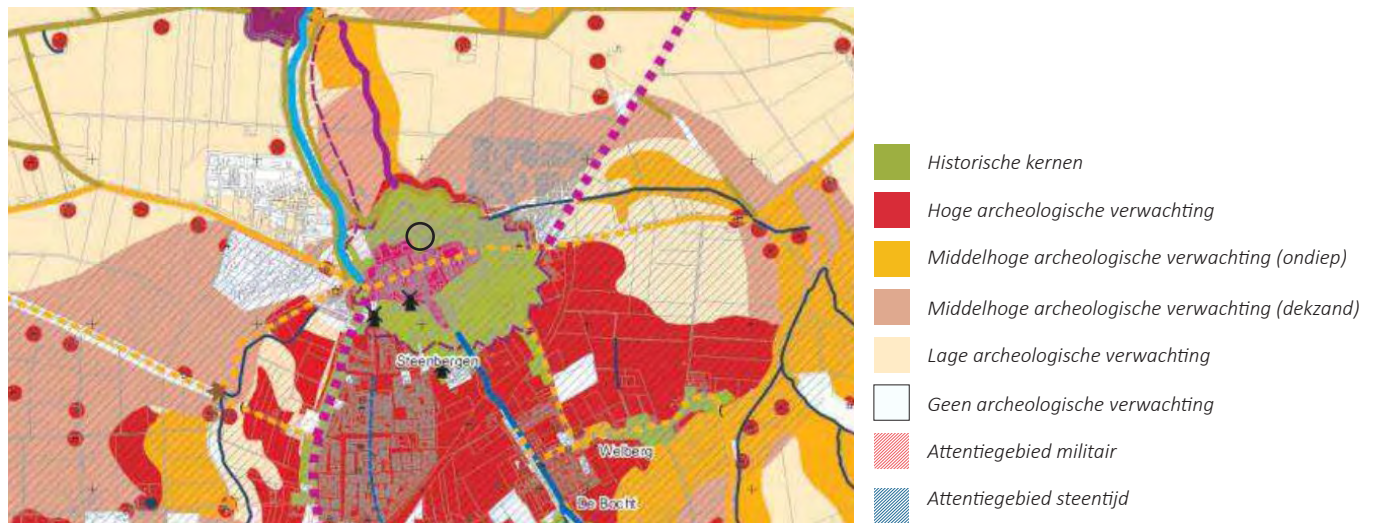
Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2024 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid gemeente Steenbergen

In 2010 is door de gemeente Steenbergen de Erfgoednota Steenbergen en haar kansrijke verleden 2010-2020 vastgesteld. Een praktische beleidsnota met daarin aandacht voor het brede veld van cultureel erfgoed: gebouwde monumenten, archeologie en cultuurlandschap.

Gezien diverse ontwikkelingen en veranderingen in het (nationale) erfgoedveld is de beleidsnota in 2017 geactualiseerd. In de Erfgoednota is ook een archeologische inventarisatie- en verwachtingenkaart opgenomen.



Figuur 5.3: Uitsnede archeologische inventarisatie- en verwachtingenkaart Steenbergen, locatie zwart omcirkeld

Uit de archeologische inventarisatie- en verwachtingenkaart blijkt dat de planlocatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting, de historische kern van Steenbergen. Vanwege deze hoge archeologische verwachting heeft er een verkennend archeologisch onderzoek plaats gevonden.

Conclusie

Er is door Transect een archeologisch bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat vanaf een diepte van circa 20 centimeter onder maaiveld resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn. Deze resten hangen samen met de haven en de vesting Steenbergen. Er 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 kan zich dan richten op zowel lineaire elementen op de verschillende kaarten (de haven en de kadewal), als op eventueel onbekende, niet op kaarten ingetekende structuren.

Een dergelijk onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor is op voorhand van het onderzoek een Programma van Eisen (PVE) nodig, dat door de gemeente moet zijn beoordeeld en goedgekeurd. De resultaten van het vervolgonderzoek zullen te zijner tijd worden opgenomen in deze toelichting.

De archeologische dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan gehandhaafd zodat eventuele archeologische resten bescherming kennen. Ter plaatse van de planlocatie is een archeologische dubbelbestemming opgenomen waarin staat dat er een onderzoeksplicht geldt voor ingrepen van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 50 centimeter onder maaiveld.

5.2 Bodem

Onderzoek

Tritium Advies heeft voor de planlocatie een bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen herinrichting van de onderzoekslocatie. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

In het rapport is opgenomen dat de aangetoonde verontreinigingen in overeenstemming zijn met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. 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 (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. Dit onderzoek zal, vooruitlopend op (grond)werkzaamheden in het gebied, worden uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd worden opgenomen in deze toelichting.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied ligt buiten beschermde (natuur)gebieden zoals het NNB (Natuur Netwerk Noord-Brabant, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura-2000 gebied.

Onderzoek

Regelink ecologie en landschap b.v. heeft voor de planlocatie een gebiedsbrede potentie-inschatting uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Gebiedsbrede potentie-inschatting Woningbestand Stadlander West-Brabant, documentkenmerk: RA20083-01, 01 december 2020'. De rapportage gaat over verschillende deelgebieden gelegen in de gemeentes Steenbergen en Woensdrecht. Hieronder worden de bevindingen en conclusies voor het deelgebied aan de Gummarusvelden en het Doktersdreefje in Steenbergen verder toegelicht.

Gebieden

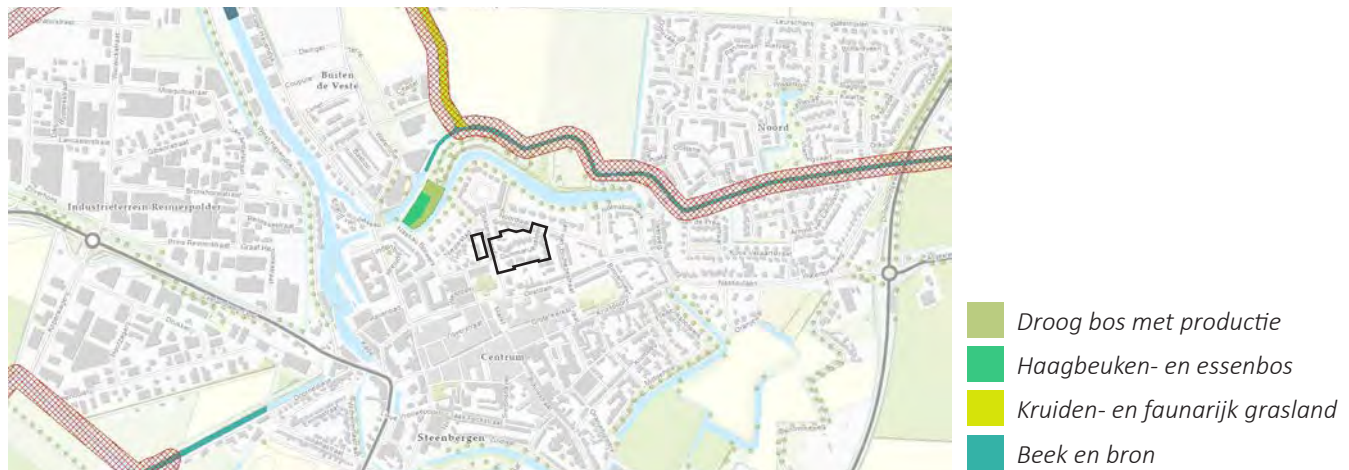
De planlocatie ligt op respectievelijk circa 9 kilometer en circa 5 kilometer van de Natura 2000-gebieden 'Oosterschelde' en 'Krammer-Volkerak'.

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 geluidsverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op Natura 2000-gebieden uitgesloten.



Figuur 5.4: Uitsnede kaart Natura-2000 gebieden, locatie zwart omcirkeld

De realisatiefase veroorzaakt stikstofuitstoot door het gebruik door het (beperkt) gebruik van machines en door woon-werk-verkeer. Een aanvullende toetsing met een AERIUS-berekening om de stikstofdepositie te berekenen is daarom nodig. Deze berekening stikstofdepositie is uitgevoerd en wordt toegelicht in paragraaf 5.3.2.



Figuur 5.5: Uitsnede kaart NNB, locatie zwart omlijnd

De planlocatie ligt buiten gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat een nader onderzoek naar de soorten huismus, gierzwaluw en vleermuis noodzakelijk is. Regelink, ecologie en landschap, heeft dit onderzoek uitgevoerd.

Daaruit is gebleken dat binnen de planlocatie geen nestlocaties van de huismus en gierzwaluw aanwezig zijn. 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.

In dit plan staat beschreven op welke manier de negatieve effecten worden verzacht dan wel worden voorkomen:

- Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) te worden aangevraagd, het mitigatieplan dient als onderbouwing bij de ontheffingsaanvraag. Bij de ontheffingsaanvraag is er een wettelijk belang nodig én dient de staat van instandhouding niet te verslechteren door de ingreep.

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die vastlegt dat de gronden ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' pas mogen worden bebouwd en in gebruik worden genomen nadat er ontheffing op de Wnb is verleend door het bevoegd gezag.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.3.2 Stikstofdepositie

De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) niet aan de orde.

Hoewel plannen niet vergunningsplichtig zijn onder de Wnb (het opstellen van plannen is niet aan te merken als stikstof producerende activiteit) is het wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het (bestemmings)plan op haalbaarheid te toetsen. Uit het rekeninstrument AERIUS blijkt of er sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van het plan. Dit geeft een beeld over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor wat betreft de Wnb.

Tritium Advies B.V. heeft voor de planlocatie een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn vervat in het rapport 'Berekening stikstofdepositie Gummarushofjes te Steenberg, Tritium Advies B.V., documentkenmerk 2502816JK-01, 4 augustus 2025'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. De meest nabij gelegen stikstofgevoelig habitat ligt in het Natura 2000-gebied 'Krammer-Volkerak' op ca. 5,4 kilometer afstand.

Conclusie

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 in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de gebruiks- en aanlegfase in de verschillende rekenjaren. Een vergunning ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat er géén rekening is gehouden met interne saldering en er desondanks geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden.

De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van de uitvoering van het beoogde planvoornemen.

5.3.3 Waterparagraaf

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking

tot directe en indirecte lozingen.

Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP 2022-2027) vastgesteld op 3 december 2021.

Een belangrijk uitgangspunt van het programma is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. Het RWP beschrijft de KRW-doelen, de vertaling naar de uitvoering, de randvoorwaarden voor de te behalen doelen en bijgaande onzekerheden en hoe daarmee omgegaan wordt. Dit alles met als doel om in 2027 te voldoen aan de normen van de Europese KRW waarbij de grondwatervoorraad weer in balans is en de hydrologische randvoorwaarden voor natuur op orde zijn. Ook wordt met het RWP voldaan aan de verplichtingen uit de Europese Richtlijn OverstromingsRisico's (ROR). Binnen de Waterwet, en straks de nieuwe Omgevingswet, vormt het RWP van de provincie Noord-Brabant, samen met het Nationaal Waterprogramma en de waterbeheerplannen van de waterschappen, het planstelsel voor het waterbeleid. Provincies leggen op regionaal niveau de strategische doelen vast. In de waterbeheerplannen van de waterschappen worden de voorwaarden voor uitvoering daarvan opgenomen. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het beleid van het Waterschap Brabantse Delta is voor de komende jaren vastgelegd in het Waterbeheer programma 2022 – 2027 'Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel. (rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)).

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) gemeente Steenbergen

Door middel van het GRP 2020-2023 legt de gemeente Steenbergen vast wat ze wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Het beschrijft de uitdagingen op korte en lange termijn. Het GRP vervult vier hoofdfuncties:

1. Kader gemeentelijke zorgplichten
 - overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater;
2. Interne afstemming
 - met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners;
3. Externe afstemming
 - gemeentelijke partners zoals scholen, maatschappelijke instellingen, (sport)verenigingen maar ook burgers en bedrijven;
4. Continuïteit en voortgangsbewaking
 - vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en kapitaalintensieve investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

In het plan is vastgelegd dat de particulier primair verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater is. Waar dit redelijkerwijs niet mogelijk is kan een aansluiting op de gemeentelijke riolering worden overwogen. In gescheiden gerioleerde wijken en bij nieuwbouw zal de particulier het hemelwater gescheiden van het afvalwater moeten aanbieden (conform het bouwbesluit). In drukrioleringsgebieden dient de particulier het hemelwater op zijn perceel zelf te verwerken. Dit mag niet worden aangesloten op de drukriolering.

Bij ontwikkelingen > 2.000 m² gelden de regels van de Brabant Keur ten aanzien van het realiseren van waterberging. Bij woningbouwontwikkelingen ≥ 500 m² en < 2.000 m² is het streven om - indien doelmatig en inpassend in de omgeving - de regels van de Keur eveneens toe te passen.

Compenserende maatregelen i

In het beoogde plan is er sprake van sloop van bestaande woningen en de ontwikkeling van nieuwe woningen. Om een goed beeld te geven over de retentie opgave is berekend wat het huidige en het toekomstige verhard oppervlak ter plaatse van de planlocatie is. Het toekomstige aandeel verharding is berekend aan de hand van het stedenbouwkundig plan.

In de nieuwe situatie zal het aandeel verhard en bebouwd oppervlak toenemen met circa 850m² tot 900m². Omdat de toename van het aandeel verhard en bebouwd oppervlak meer bedraagt dan 500 m² (en minder dan 10.000 m²) wordt de rekenregel door het waterschap Brabantse Delta toegepast en moeten er compenserende maatregelen worden getroffen.

Om invulling van de waterbergingsopgave in het bestemmingsplan vast te leggen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De gronden met de bestemming 'Woongebied' mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen de planlocatie voldoende waterberging is gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

De nadere uitwerking van de waterberging dient nog plaats te vinden.

In het plan zijn echter groene ruimten aanwezig die inzetbaar zijn voor het realiseren van waterberging. Daarnaast zijn andere oplossingen voor waterberging, zoals infiltratiekragen onder parkeerkoffers, denkbaar. De verwachting is dan ook dat de waterbergingsopgave goed opgelost kan worden in het plan.

5.3.4 Wegverkeerslawaaï

Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied.

Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Conclusie

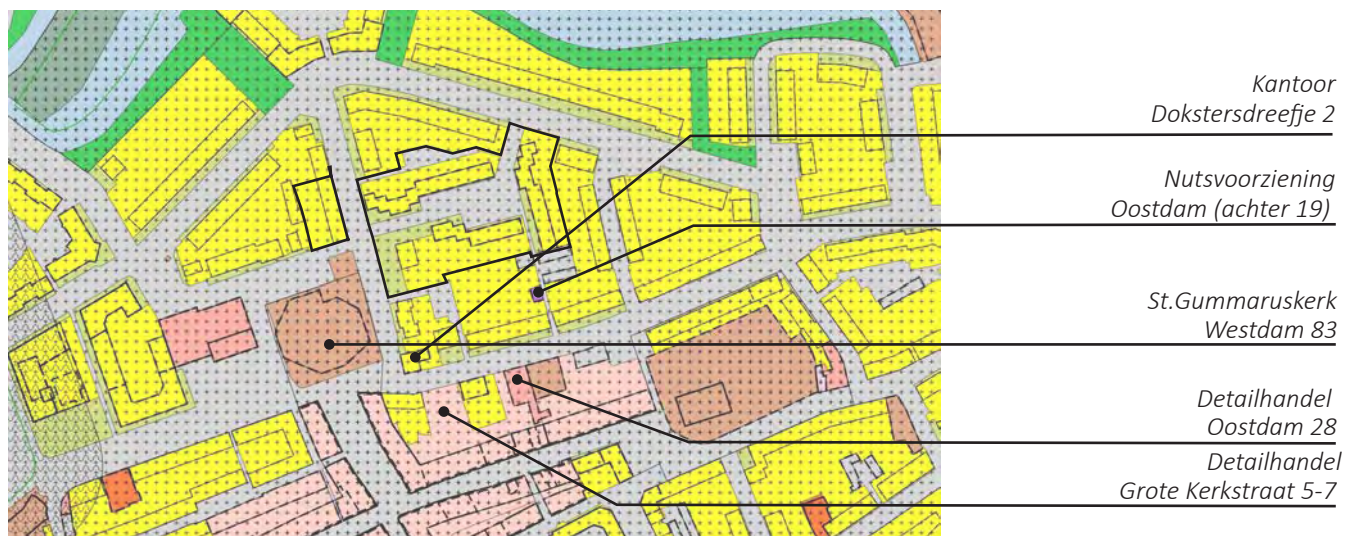
Op circa 800 meter afstand tot de planlocatie ligt de Rondweg-Oost. De Rondweg-Oost betreft een 80 km/uur weg. Voor wegen buiten de bebouwde kom, en bestaande uit twee rijstroken, geldt een geluidszone van 250 meter. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling buiten de zone valt en er dus geen onderzoeksplicht geldt.

De planlocatie is gelegen in een rustige omgeving in het centrum van Steenberg. Het Doktersdreefje, Noordwal, Nieuwstad, Jan van Bruhezestraat en Oostdam zijn wegen rondom de planlocatie en betreffen wegen met een 30-km-regime. 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 zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.



Figuur 5.5: Overzicht omliggende bedrijven, planlocatie zwart omlijnd

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De planlocatie is gelegen aan de Gummarusvelden en het Doktersdreefje in het centrum van Steenberg. Hier komen op een relatief korte afstand verschillende functies voor. Zo zijn in de omgeving van het plangebied onder meer de bestemmingen 'Detailhandel', 'Maatschappelijk', 'Horeca', 'Wonen' en 'Bedrijf' gelegen. Gelet op het gemengd voorkomen van deze functies kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. De richtafstanden als opgenomen in de VNG-publicatie kunnen hierdoor met één afstandsstap worden teruggebracht.

In de omgeving van de planlocatie zijn planologisch gezien meerdere bedrijven mogelijk.

Achter het perceel aan de Oostdam 19 is een nutsvoorziening gesitueerd die valt onder milieucategorie 2. De richtafstand voor nutsvoorzieningen in deze categorie bedraagt 30 meter. Bij toepassing van de classificatie "Gemengd gebied" kan deze afstand worden terug gebracht naar 10 meter. De feitelijke afstand tussen de planlocatie en de nutsvoorziening bedraagt circa 20 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Aan de Westdam 83 is de Sint-Gummaruskerk gesitueerd. De kerk valt onder milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 10 meter, bij toepassing van de classificatie 'gemengd gebied'. De feitelijke afstand tussen de planlocatie en de kerk bedraagt circa 15 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 15 meter. In de huidige situatie zijn er al al woningen gelegen op een kortere afstand tot de kerk.

Aan de Oostdam 28 is detailhandel gevestigd. Het bedrijf valt onder milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 10 meter en bij toepassing van de classificatie 'Gemengd gebied' 0 meter (bouwkundige scheiding). De feitelijke afstand tussen de planlocatie en het bedrijf bedraagt circa 70 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan de Grote Kerkstraat 5-7 is detailhandel gevestigd. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 10 meter en bij toepassing van de classificatie 'Gemengd gebied' 0 meter (bouwkundige scheiding). De feitelijke afstand tussen de planlocatie en het bedrijf bedraagt circa 70 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan Doktersdreefje 2 is een kantoor mogelijk. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 10 meter en bij toepassing van de classificatie 'Gemengd gebied' 0 meter (bouwkundige scheiding). De feitelijke afstand tussen de planlocatie en het bedrijf bedraagt circa 35 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Adres	Functie	Categorie	Richtafstand	Richtafstand bij toepassing gemengd gebied	Feitelijke afstand tot plangebied	Voldoet
Oostdam (achter 19)	Nutsvoorziening	categorie 2	30 m	10 m	ca. 20 m	Ja
Westdam 83	Kerk	categorie 2	30 m	10 m	ca. 15 m	Ja
Oostdam 28	Detailhandel	categorie 1	10 m	0 m	ca. 70 m	Ja
Grote Kerkstraat 5-7	Detailhandel	categorie 1	10 m	0 m	ca. 70 m	Ja
Doktersdreefje 2	Kantoor	categorie 1	10 m	0 m	ca. 35 m	Ja

Figuur 5.6: Overzicht omliggende bedrijven

Conclusie

In de omgeving van de planlocatie zijn planologisch gezien vijf bedrijven mogelijk. In beginsel kan er aan de richtafstand van twee van deze bedrijven niet worden voldaan. Het gaat om de kerk en een nutsvoorziening. 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.

Omdat er in de huidige situatie 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

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen opgenomen. Voor bedrijven waarvoor een geuremissie is vastgesteld gelden de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de afstand tot een geurgevoelige functie.

Er zijn ook diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Hiervoor gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv.

De minimale afstandseisen zijn van toepassing:

- 100 meter bij ontwikkelingen gelegen binnen de bebouwde kom
- 50 meter bij ontwikkelingen gelegen buiten de bebouwde kom

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom.

In de omgeving van de planlocatie zijn er planologisch gezien geen agrarische bedrijven mogelijk. Het dichtsbijzijnde agrarische bedrijf betreft een veehouderij aan de Groeneweg 4 en is gelegen op circa 900 meter afstand van de planlocatie.

Conclusie

In de omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Het aspect geurhinder heeft geen negatieve effecten op de beoogde planontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect “milieuzonering bedrijven” er geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

5.3.8 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen.

Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt. Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat ‘in niet betekenende mate wordt bijgedragen’ aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		158
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet in Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.9: NIBM berekening

Conclusie

De huidige luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Op de kaart van de NSL Monitoringstool blijkt dat de concentraties aan NO₂, O₃, PM10 en PM2,5 lager liggen dan de hiervoor geldende grenswaarden.

Het plan is dermate beperkt van aard dat het niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Grenswaarden worden niet overschreden als gevolg van deze ontwikkeling.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid transportroutes” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.



Figuur 5.10: Uitsnede risicokaart, planlocatie zwart omlijnd

Op een afstand van circa 700 meter ten oosten van de planlocatie is een tankstation gelegen. Aan de richtafstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan.

Op een afstand van circa 740 meter ten westen van de planlocatie is een natte koeltoren gelegen.

Volgens het RIVM is er sprake van het laagste risicoklasse als een natte koeltoren minstens 600 meter van een woonomgeving vandaan staat. Dat is in deze situatie het geval.

De dichtsbijzijnde gasleiding ligt op circa 1.2 kilometer afstand ten zuiden van de planlocatie.

Conclusie

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat de planlocatie niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.6 Vormvrije m.e.r. beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Het planvoornemen behoort tot de categorie D11.2 'De aanleg, wijziging, of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', zoals genoemd in de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage. Het plan blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Wel is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Het plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze herziening.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Groen

De voor de bestemming ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstobjecten en straatmeubilair.

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen of speelvoorzieningen worden gebouwd. De oppervlakte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 25m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Woongebied

De voor de bestemming ‘Woongebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en paden, in/uitritten, kunstobjecten en straatmeubilair.

Het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 79. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ zijn tevens gestapelde woningen toegestaan.

Maximale goot- en bouwhoogtes zijn per bouwvlak vastgelegd op de verbeelding.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor natuurbescherming. De gronden met de bestemming ‘Woongebied’ mogen worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat ontheffing op de Wet natuurbescherming is verleend door het bevoegd gezag.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor waterberging. De gronden met de bestemming ‘Woongebied’ mogen worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende waterberging is gerealiseerd conform het geldende beleid van het bevoegd gezag.

Tenslotte is in de regels opgenomen dat er 94 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor maximaal 79 woningen.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Ter plaatse van deze gronden mogen bestaande bouwwerken worden herbouwd of verbouwd, mits de bestaande oppervlakte en de bestaande diepte niet worden uitgebreid. Nieuwe bouwwerken mogen worden gebouwd, mits de diepte niet meer bedraagt dan 0,50 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m². Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken en een omgevingsvergunning verlenen indien de archeologische waarden in voldoende mate zijn verzekerd of die waarden niet worden geschaad.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van de maten van bestaande bebouwing.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het bouwen van gebouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en het afwijken van de bestemmingsgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om bestemmingen te wijzigen voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemming of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 20% worden vergroot.

Algemene procedure regels

Algemene procedureregels waarin is bepaald welke procedure doorlopen wordt bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid.

Overige Regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet.

Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Indien het strijdig gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Gummarushofjes".

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

De gemeente Steenbergen heeft een overeenkomst gesloten met woningcorporatie Stadlander ter borging van het kostenverhaal.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op 6 juni 2023 is er in het kader van de beoogde ontwikkeling een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze inloopavond zijn belanghebbenden over het plan geïnformeerd en kregen zij de kans om zowel mondeling als schriftelijk te reageren op het plan. Een verslag van de inloopavond is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Reacties op ontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan is in juni 2023 ter beoordeling naar de provincie Noord-Brabant gestuurd. De provincie heeft het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 1 november 2023 tot 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend.

Na de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hebben omwonenden vragen gesteld over het plan. Alhoewel de termijn was gesloten zijn de belangen van deze omwonenden (ondanks het ontbreken van een zienswijze) meegewogen.

In de bij dit bestemmingsplan gevoegde nota van zienswijzen is de inhoud van de zienswijzen verkort weergegeven alsmede de reactie vanuit de gemeente. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast is er sprake van een aantal ambtshalve wijzigingen. Ook die staan vermeld in de nota van zienswijzen.

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

