

Ontwerpbestemmingsplan

Centrum Welberg

Gemeente Steenbergen

samen onze omgeving creëren

Ontwerpbestemmingsplan

Centrum Welberg

Gemeente Steenberg

Opdrachtgever : Gemeente Steenberg
Projectnummer : 20170077-00
IDN : NL.IMRO.0851.wbBPcentrumplanwb-o001
Datum : 29 augustus 2018
Opgesteld door : ing. M. Staps
Gecontroleerd door : ing. M. Kooijman
Voor akkoord : ing. M. Kooijman

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	20-04-2018	Concept ontwerpbestemmingsplan	MSt	MvS
D01	25-05-2018	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	MvS
D02	28-06-2018	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	MvS
D03	08-08-2018	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	MK
D04	29-08-2018	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	MK



INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied.....	3
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Beschrijving bestaande situatie	7
2.2	Beschrijving beoogde situatie.....	10
3	BELEID	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid.....	20
4	OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	24
4.3	Bedrijven en milieuzonering	25
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Externe veiligheid.....	28
4.6	Water.....	29
4.7	Flora en fauna	31
4.8	Verkeer en parkeren.....	35
4.9	Onderzoek niet gesprongen explosieven	36
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	39
4.11	Duurzaamheid	41
4.12	Technische infrastructuur	42
4.13	Vormvrije m.e.r.	42
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Bestemmingsregels	44
5.3	Algemene regels	45
6	PROCES	46
6.1	Inleiding/achtergrond	46
6.2	Hoofduitgangspunten raadsbesluit 28-09-2017	47
6.3	Hoe is er omgegaan met de hoofduitgangspunten in het bestemmingsplan?.....	47
7	UITVOERBAARHEID.....	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	51
7.2	Maatschappelijk haalbaarheid	51

BIJLAGEN

- 1 Vooronderzoek incl. verkennend bodemonderzoek centrum van Welberg, d.d. 01-05-2017, AGEL adviseurs;
- 2 Nader bodemonderzoek Kapelaan Kockstraat 48 te Welberg, d.d. 06-11-2017, AGEL adviseurs;
- 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, d.d. 30-03-2018, AGEL adviseurs;
- 4 Memo Akoestisch onderzoek ontsluitingsweg en verkeersaantrekkende werking Centrumplan Welberg, d.d. 29-03-2018, AGEL adviseurs;
- 5 Waterparagraaf Centrum te Welberg, d.d. 16-08-2018, AGEL adviseurs;
- 6 Quickscan natuurwetgeving Centrum te Welberg, d.d. 18-04-2017, AGEL adviseurs;
- 7 Nader onderzoek vleermuizen, Welberg centrum, d.d. 17-04-2018, Ekoza;
- 8 Memo berekening theoretische parkeerbehoefte, d.d. 03-10-2017, Rho adviseurs;
- 9 Historisch vooronderzoek NGE Welberg Centrumplan, d.d. 12-07-2017, REASeuro;
- 10 Projectgebonden risicoanalyse NGE Welberg Centrumplan, d.d. 24-11-2017, REASeuro;
- 11 Tussentijds proces-verbaal van oplevering NGE Welberg Centrumplan, d.d. 26-04-2018, REASeuro;
- 12 PvE Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek Steenberg Welberg, d.d. 21-12-2017, Transect b.v.;
- 13 IVO-P Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. proefsleuven Steenberg Welberg, d.d. 22-5-2018, Transect b.v.;
- 14 Vooroverlegreacties Waterschap Brabantse Delta + Provincie Noord-Brabant;
- 15 Reacties inloop/informatie avond 12 juli 2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Steenberg is voornemens om het centrum van Welberg te herontwikkelen. De plannen gaan uit van de herinrichting van het openbaar gebied tot een multifunctionele openbare ruimte en de herbestemming van het ten noorden gelegen sleepveld ten behoeve van woningbouw. De reeds bestaande maatschappelijke functies binnen het plangebied blijven grotendeels behouden en worden conserverend van aard bestemd. Voor deze delen treed er dus geen relevante functiewijziging op.

De beoogde ontwikkeling van het multifunctionele plein en de woningen is niet mogelijk binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Steenbergen, Welberg". Om deze reden is de gemeente Steenberg voornemens een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarbinnen deze ontwikkeling wel mogelijk wordt gemaakt.

Voorliggende toelichting voorziet in de noodzakelijke toetsing van het initiatief aan de planologische en milieu(-technische) wet- en regelgeving. De regels bij dit bestemmingsplan voorzien in een adequate en flexibele regeling waarbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard en wettelijke kaders. Het gehele plangebied geeft invulling aan het huidige 'gat' in het bestemmingsplan 'Kom Welberg' uit 2015 waarmee voor de gehele kern een zo veel mogelijk uniforme en actuele planologische regeling gaat gelden.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt centraal in de dorpskern van Welberg in de gemeente Steenberg. De hoofdcentrumvoorzieningen van het dorp liggen aan de Kapelaan Kockstraat, welke tevens de westelijke begrenzing vormt van het plangebied. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door achtertuinen van de woningen aan de Pastoor Kerckerstraat en aan de oostzijde door de achtertuinen van de woningen aan de Laurentiusdijk. De zuidrand van het plangebied wordt deels gevormd door de Corneliusstraat en een volkstuin in het achtergebied van de Corneliusstraat. Binnen het plangebied zijn verschillende voorzieningen zoals een basisschool, buurthuis, kerkgebouw, voormalige sportvelden en begraafplaats gelegen. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 3,5 ha.



Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

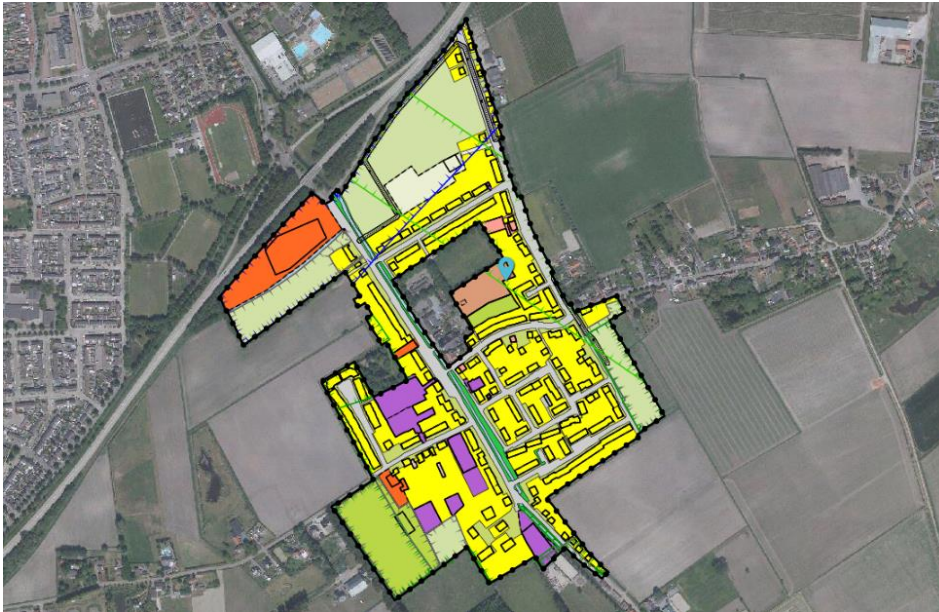
1.3 Planologisch kader

Met het bestemmingsplan 'Kom Welberg' dat op 22 oktober 2015 door de gemeenteraad van Steenbergen is vastgesteld, is het oudere bestemmingsplan "Steenbergen, Welberg" (vastgesteld op 27 oktober 2005) geactualiseerd. Ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan 'Kom Welberg' waren de plannen voor de centrumontwikkeling van Welberg nog niet concreet. Er is gekozen het centrumgebied niet mee te nemen in de herziening. Ter hoogte van dit gebied is dus een 'gat' ontstaan in dit bestemmingsplan. Voor dit gat geldt dus nog altijd het oudere bestemmingsplan "Steenbergen, Welberg".

Delen plangebied binnen bestemmingsplan "Kom Welberg" (2015)

De delen van het plangebied binnen dit bestemmingsplan, zijn gelegen aan de watergang, de Boomvaart, aan de westzijde van het plangebied. De delen van de watergang zijn hier bestemd tot 'Water'. De oevers en groenzones rond het water zijn bestemd als 'Groen'. Tenslotte is een deel van de Kapelaan Kockstraat dat binnen het plangebied valt bestemd tot 'Verkeersdoeleinden'.

De bestemming 'Verkeersdoeleinden' is opgenomen ter plaatse van voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en ontsluitingswegen.



Kaartbeeld bestemmingsplan 'Welberg' met gat ter hoogte van voorliggend plangebied (2015).

Delen plangebied binnen bestemmingsplan "Steenbergen, Welberg" (2005)

De delen van het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan van toepassing is zijn hoofdzakelijk bestemd tot de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de kerk, de basisschool, het gemeenschapshuis en de begraafplaats. Aan de zuidkant van het plangebied is een bestemming 'Woondoeleinden' met 'Tuin' opgenomen ter plaatse van de voormalige pastorie.

Ter plaatse van het sportveld geldt de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met een aanduiding 'veldsport'. Voor de groene zone met bomen rondom het voetbalveld geldt de bestemming 'Groen'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Steenbergen, Welberg" (2005) met plangebied in rood aangegeven

1.4 Leeswijzer

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

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Historische ontwikkeling

De historische stad Steenbergen is in de vroege middeleeuwen ontstaan op de meest noordelijk gelegen uitloper van de Brabantse Wal, op de overgang tussen het zandgebied en het kleigebied. Steenbergen was van oudsher een welvarende havenstad, waarbij zout en turf werden verscheept die in de omgeving werden gewonnen. De Boomvaart/Wouwse Beek die vanuit polder het Oudland door Welberg naar Steenbergen loopt, is een restant van een destijds gegraven turfvaart. Parallel aan de Boomvaart loopt de Kapelaan Kockstraat. Samen vormen zij een belangrijke drager van de huidige dorpsstructuur van Welberg.

Het plangebied is gelegen in de kern van Welberg. Welberg ligt op korte afstand van Steenbergen. Tussen de kern van Steenbergen en Welberg loopt de N259.

Voor de inpoldering stroomde de zee tot ver het binnenland in. In 1356 wordt Welberg voor het eerst vermeldt, toen de zee het omringende land had aangetast en een berg uitsprong boven de omringende schorren. De naam Welberg is dan ook waarschijnlijk afgeleid van een reliëf (berg) aan de waterkant of langs een waterloop.

Welberg is ontstaan als een agrarisch lintdorp langs de Welbergse dijk. Dit was oorspronkelijk een agrarisch lint. Het agrarische lint is vrijwel geheel verdicht en heeft op sommige plaatsen nog enkele doorzichten naar het buitengebied. Later is er haaks op de Welbergse dijk een nieuw lint ontstaan, de Kapelaan Kockstraat. Met de bouw van de kerk in 1927 ontstond op de hoek van de huidige Corneliusstraat (vroeger de Welbergse dijk) en Kapelaan Kockstraat een bescheiden dorpskern. Planmatige uitbreidingen die in de vorige eeuw gerealiseerd zijn, zijn gelegen in de oksel van beide wegen. Hiernaast heeft Welberg nog steeds haar lintstructuur behouden.



Welberg laat zich typeren als een van oudsher agrarisch, rustig forensendorp. Verspreid over het dorp zijn enkele bedrijven gevestigd. Er is nauwelijks detailhandel in Welberg. Voor dagelijkse boodschappen zijn bewoners aangewezen op de voorzieningen van het naastgelegen Steenbergen. De centrale (maatschappelijke) voorzieningen van het dorp concentreren zich aan de Kapelaan Kockstraat, aan de oostzijde van de Boomvaart.

Functionele beschrijving plangebied

In de jaren 60 van de vorige eeuw is Welberg vanaf de kerk langs bestaande linten uitgebreid naar het noorden langs de Kapelaan Kockstraat en de Laurentiusdijk, en is de verbindingsstraat Pastoor Kerckestraat aangelegd. Het plangebied, bestaande uit het centrumgebied van Welberg, is gelegen in het gebied tussen deze vier lintstructuren.



Te onderscheiden bestaande functies binnen plangebied

Met de bouw van de Sint-Corneliuskerk, met daarnaast de pastorie, en de bouw van het nonnenklooster, aan de andere kant van de kerk ontwikkelde zich een bescheiden dorpskern. De centrum voorzieningen van Welberg liggen aan de noordzijde van de Kapelaan Kockstraat en zijn georiënteerd op de Boomvaart. Naast de religieuze voorzieningen vestigde zich de basisschool, een gemeenschapshuis en een jeugdclub. Achter de voorzieningen liggen afgekaderde ruimtes die dienen als voetbalveld, begraafplaats, honden uitlaatveld of volkstuin.



Zicht op centrale pleintje met op de voorgrond het gemeenschapshuis en links het gebouw van de jeugdclub

De kerk, de pastorie en het klooster zijn niet meer in gebruik voor religieuze doeleinden. Het nonnenklooster werd in 2005 volledig gerenoveerd en functioneert sindsdien als een woon/zorglocatie voor jongeren met een lichte tot matige verstandelijke beperking. In de voormalige pastorie wordt sinds 2010 eveneens zorg geboden aan volwassenen met een verstandelijke beperking. Sinds de laatste kerkdienst eind 2014 staat het kerkgebouw te koop. De panden zijn te bereiken via de Kapelaan Kockstraat met een brug over de Boomvaart.



Zicht op kerk en naastgelegen voormalig klooster

Naast het nonnenklooster ligt basisschool 'Pius X'. Het schoolgebouw is eveneens georiënteerd op de Boomvaart. Het schoolplein met speelvoorziening en fietsenstalling is te bereiken via de achterzijde. Hier ligt tevens een parkeerterrein dat via een ontsluiting via de Pastoor Kerckerstraat te bereiken is. Te midden van het parkeerterrein staat gemeenschapshuis 'De Vaert'. Het gemeenschapshuis heeft een belangrijke functie voor het verenigingsleven van Welberg.



Zicht op basisschool (rechts) en centrale plein (links)

Het sportveld achter het gemeenschapshuis is vele jaren in gebruik geweest door voetbalvereniging SC Welberg. Met ingang van seizoen 2014/15 is de club verhuist naar sportpark 't Zandbaantje aan de rand van Welberg.



Zicht op sportveld

Tussen het sportveld en de basisschool is een jeugdclub gevestigd, en een kleinschalig rouwcentrum. De in het achtergebied gelegen voorzieningen zoals de begraafplaats, het honden uitlaatveld en de volkstuin zijn te bereiken via de Corneliusstraat.

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Welberg is een kleine kern met een omvangrijk verenigingsleven. Het dorp ligt op een steenworpafstand van Steenbergen, maar heeft de wens een dorp met een eigen identiteit te blijven binnen de gemeente Steenbergen. Met het dorpsontwikkelingsplan is in 2008 de eerste stap gezet naar het ontwikkelen van een visie voor een aantrekkelijk dorpshart in Welberg. De visie is vertaald naar een concrete leefbaarheidsagenda. Middels het 'Centrumplan Welberg' worden hiervan de (laatste/enkele) speerpunten in het centrumgebied integraal uitgewerkt.

Het plan voorziet in een uitwerking van de volgende punten uit de leefbaarheidsagenda:

- a. Realiseren woonlocaties die bijdragen aan sterkere centrumvorming (o.a. locatie voormalig voetbalveld)
- b. Realiseren plein.
- c. Herprofilering Boomvaart.
- d. Realiseren mogelijke nieuwe ontsluiting basisschool.
- e. Aanleg extra trapveldje of speelplaats

Inrichtingsplan

Rho adviseurs heeft een ontwerp gemaakt (januari 2018) voor het dorpscentrum van Welberg. Met dit ontwerp zal een plein worden gemaakt waar diverse gebruikersgroepen samenkomen. Het ontwerp bestaat uit een plein waarbij meer eenheid wordt gezocht in materialisatie en functies. Er wordt onderscheid gemaakt in het gedeelte ten noorden van De Vaart waarbij de auto centraal staat, en het zuidelijke deel dat autovrij is en plek is voor spelen en verblijven.



Het Plein

Op het plein kunnen verschillende functies door elkaar lopen. Direct naast De Vaert komt een jeu de boulesbaan, meer centraal op het plein een pannakooi, een klimberg en verschillende speelobjecten. De pannakooi wordt verdiept aangelegd met een betonnen rand rondom; zie ook de doorsnede op de volgende pagina. Direct naast de pannakooi wordt een klimrots gemaakt: de berg van Welberg. Op het plein zijn diverse andere speelgelegenheden zoals een dam- of schaakbord gemarkeerd in de bestrating en een aantal natuurlijke speelobjecten als boomstammen.

Het plan voorziet in een standplaats voor een patatkar. Ook tijdens evenementen en feesten zoals het zomercarnaval kan het plein optimaal kunnen worden gebruikt. Zo is er vanuit De Vaert een directe aansluiting met het plein en bestaat de mogelijkheid om in het midden van het plein een feesttent neer te zetten.

Het plein krijgt een zo groen mogelijk karakter: langs de waterkant van de Boomvaart komt in het verlengde van het plein een groen talud met een grastrap. Deze komt zo te liggen dat het de rioolbuizen en waterleiding in de ondergrond niet in de weg zit.

De grote kwaliteit van de huidige situatie zijn de grote beukenbomen (*Fagus sylvatica*). Die krijgen in het nieuwe plan een veel prominentere rol, door ze meer ruimte te geven in het groen en door zitjes en plekken onder de bomen te creëren. Dit geeft een prettige sfeer en maakt van het huidige parkeerplein echt een verblijfsplek. De bomen markeren bovendien op een natuurlijke manier het speelgedeelte van het plein af. Daarnaast voorziet het plan in het versterken van de relatie tussen het plein en de Boomvaart door de aanleg van een zittrap aan het water.

Woongebied

Overeenkomstig het raadsbesluit van 28 september 2017 worden in het woongebied maximaal 30 grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd de vorm van rijwoningen en twee-onder-een-kap-woningen. Om de gewenste flexibiliteit te kunnen bieden bij de verdere uitwerking van de woningen maakt het voorliggend bestemmingsplan eveneens de ontwikkeling van vrijstaande woningen mogelijk. De woningen aan de noordzijde van het plangebied (zijde Pastoor Kerckerstraat) hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 8 meter bestaand uit één bouwlaag met kap. Hiermee zijn deze

woningen lager dan de overige woningen in het nieuwe woongebied welke een goot- en bouwhoogte hebben van, maximaal 7 meter en 11 meter (twee bouwlagen met kap). Door het beperken van de bouwhoogte aan de zijde van de Pastoor Kerckerstraat wordt het wegnemen van zonlicht op de bestaande woonpercelen zo veel mogelijk beperkt.

De woningen worden in een U-vorm rond de centrale woonstraat gesitueerd welke een lus vormt. Doordat de grondgebonden woningen op de openbare ruimte worden georiënteerd en de verkaveling in een U-vorm opent naar het plein toe, ontstaat er een sterke ruimtelijke relatie tussen het plein en de woningen.

Groenstructuur en water

De bestaande bomen binnen het plangebied worden waar mogelijk behouden en geïntegreerd binnen het ontwerp. Ter hoogte van het plein zullen enkele bomen worden gekapt om de nieuwe verkeersstructuur en voorzieningen mogelijk te maken maar de bestaande lijnelementen blijven hier behouden.

Ter hoogte van het voetbalveld zullen de bomen aan de zijde van de Pastoor Kerckerstraat worden gekapt om de bezonning van de hieraan gelegen woningen te bevorderen. De bomenrij aan de zijde van de Laurentiusdijk en het kerkhof zullen in kwaliteit worden versterkt. Een van de redenen waarom dit zal gebeuren is omdat deze strook een belangrijk vliegroute vormt voor vleermuizen en als zodanig een beschermde status heeft. Voor zover deze boomstructuur op particuliere gronden staan, worden deze dan ook binnen het nieuwe bestemmingsplan planologisch beschermd.

Aan de zijde van het kerkhof wordt voorzien in een sloot met een overstort op de Boomvaart. Het betreft hier een waterbergingsvoorziening waarmee de toename van het verhard oppervlak (en de kans op verdroging door versnelden afvoer van regenwater) op duurzame wijze wordt gecompenseerd.

Verkeer en Parkeren

Voor de centrumontwikkeling van Welberg is een inrichtingsplan gemaakt. Het inrichtingsplan zorgt voor een nieuwe ontsluiting van het centrumgebied en komt uit op de Kapelaan Kockstraat via een nieuw te realiseren brug over de Boomvaart. Al het gemotoriseerde verkeer dient gebruik te maken van de nieuwe ontsluiting om het centrum gebied te bereiken of te verlaten. Langzaam verkeer kan het gebied ook via de huidige ontsluitingen bereiken. Vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid van alle verkeersdeelnemers is het van belang om een goede ontsluiting te maken die past bij het gebruik en de wegategorisering.

De nieuwe ontsluiting van het centrumgebied Welberg komt uit op de Kapelaan Kockstraat. De Kapelaan Kockstraat is als erftoegangsweg de doorgaande route door de kern Welberg waar een maximale snelheid van 30 km/uur geldt. De straat is ingericht conform het basisprincipe van Duurzaam Veilig. Omdat de Kapelaan Kockstraat onderdeel uitmaakt van de hoofdfietsroute zijn er fietsstroken aangebracht op de rijbaan. De wegen in een 30 km/uur zone zijn erftoegangswegen. De functie van een erftoegangsweg (ETW) is, volgens richtlijnen van het CROW, een weg met een verblijfsfunctie en heeft deze als doel om het verkeer uit te wisselen. De categorie erftoegangsweg binnen de bebouwde kom kent veel vrijheden qua inrichting. De kruispunten van twee erftoegangswegen dienen gelijkwaardig te zijn. In het programma van eisen van de gemeente Steenberg is opgenomen dat de erftoegangswegen binnen de bebouwde kom ingericht moeten worden als 30 km/uur zone met op het kruispunt een plateau. Een plateau geeft voldoende duidelijkheid aan alle weggebruikers over het gewenste gebruik en gedrag op het kruispunt. Er is voldoende ruimte om binnen de principes van duurzaam veilig een verkeersveilige nieuwe aansluiting te creëren op de Kapelaan Kockstraat.



Verkeerscirculatie autoverkeer

De huidige ontsluiting van het centrumgebied Welberg voor autoverkeer loopt via een eenrichtingsverkeer constructie langs de parallelweg Kapelaan Kockstraat en de uitrit op de Pastoor Kerckerstraat. In de nieuwe situatie blijven deze ontsluitingen behouden, maar zijn ze alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de aangelegen percelen. De beide wegen zullen doodlopend worden. Hiervoor zal een verkeersbesluit worden genomen. De paden worden voor de nieuwe situatie aangeduid op de kaart als fietsverbinding. Ook wordt de inrit vanaf de Corneliusstraat als langzaam verkeersroute doorgetrokken tot in het centrumgebied. Met name in verband met de school is dit van belang. Door autovrije alternatieven te bieden ontstaan comfortabele en aantrekkelijke routes voor fietsers en voetgangers. Normaal gesproken wordt een dergelijke scheiding van verkeersstromen niet aangebracht in een 30 km/uur zone. Rondom een school is er echter sprake van piekmomenten in het verkeersaanbod, met daardoor een groot risico op knelpunten tussen de verkeersstromen. Met de voorgestelde ontsluiting en routing kunnen deze knelpunten zo veel mogelijk worden voorkomen.

Parkeren ter hoogte van het plein vindt plaats in haakse parkeervakken aan de achterzijde van het gemeenschapshuis in langspaarkeervakken. Hier wordt tevens voorzien in een 'zoen & zoef-zone' waar kinderen voor school kunnen worden afgezet en waar alleen mag worden geparkeerd in speciale gevallen. Hier is enkel eenrichtingsverkeer toegestaan.

Ter hoogte van het nieuwe woongebied wordt geparkeerd in langspaarkeervakken aan de woonstraat en, bij twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen, op het eigen terrein. De woonstraat is vormgegeven als aan lus waardoor op eenvoudige wijze het gebied kan worden in- en uitgereden zonder te hoeven keren en tegemoetkomend verkeer te hinderen.



Circulatie fietsstromen

Bestaande functies binnen het plangebied

Het voorgestane centrumplan voorziet naast de hierboven beschreven ontwikkelingen in de voorzetting van de bestaande inrichting en functies aan de zuidzijde van het plangebied. Het gebied rond de kerk, het klooster, de pastorie, begraafplaats, de basisschool, rouwcentrum, jeugdclub en hondenuitlaatplek blijven in de huidige vorm behouden.

3 BELEID

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Beoordeling

De structuurvisie benoemt uitsluitend rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is het enige onderdeel dat relevant is voor voorliggende locatieontwikkeling en wordt in de volgende paragraaf beschreven.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is het besluit ruimtelijke ordening geactualiseerd. In de nieuwe 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke

ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

De ladder moet worden doorlopen indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De realisatie van 12 woningen wordt op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan voorziet naast de herinrichting van het openbaar gebied in de realisatie van maximaal 30 woningen op het voormalige sportveld, waarmee sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is hierna getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Doorwerking plangebied

Als eerste dient bepaald te worden of de ruimtevraag niet elders in de regio is voorzien. Hoewel er sprake is van een geringe bevolkingsgroei en op termijn zelfs een verwachte afname van de bevolking neemt het aantal huishoudens nog wel toe in de komende jaren. Nieuwbouw blijft hierdoor nog noodzakelijk.

In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Voor de gemeente Steenbergen wordt tot 2030 een lichte bevolkingsstijging verwacht. Voor de korte termijn betekent dit concreet dat er tot 2020 jaarlijks gemiddeld 50 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd dienen te worden. Daarnaast biedt de ontwikkeling van het Agro & Food Cluster Nieuw Prinsenland, conform afstemming met de provincie Noord-Brabant, ruimte om aanvullend op de eerdere prognose 300 extra woningen te realiseren binnen de gemeente Steenbergen.

Uit de Woonvisie van 2015 van de gemeente Steenbergen blijkt dat de woningmarkt in de Gemeente Steenbergen zich na de crisis heeft herstelt. In de woonvisie wordt nadruk gelegd op nieuwbouw binnen de kernen. Het centrumplan Welberg wordt in de Woonvisie benoemd als potentiële woningbouwlocatie. De ontwikkeling van woningen op het voormalig sportveld van Welberg is in de Woonvisie specifiek genoemd binnen de zachte plancapaciteit. In de periode tot 2025 wordt voor de kern Steenbergen/Kruisland rekening gehouden met 240 eenheden zachte plancapaciteit.

Daarnaast is het voorliggend plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied waarmee eveneens wordt aangesloten bij kaders van de ladder.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Welberg. De woningen zijn opgenomen in het regionaal afgestemde, gemeentelijk woningbouwprogramma. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit

onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern)

De plattelandskernen die de afgelopen decennia weinig zijn veranderd hebben hun historische karakter en oorspronkelijke relatie met het landschap behouden. In deze plattelandskernen hebben weinig en soms zelfs geen planmatige ontwikkelingen in de vorm van woonwijken of werklocaties plaatsgevonden. Vanwege het behouden van de eigen identiteit en contrasten vindt de provincie het belangrijk dat er bij de ontwikkeling van deze kernen aandacht is voor het verweven van functies binnen de dorps structuur.

Voorliggend plangebied is gelegen binnen een kern in het landelijk gebied. Het bestemmingsplan voorziet in een revitalisering van het centrumgebied van Welberg. Het openbaar gebied wordt heringericht en het voormalige sportveld wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het beleid van Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

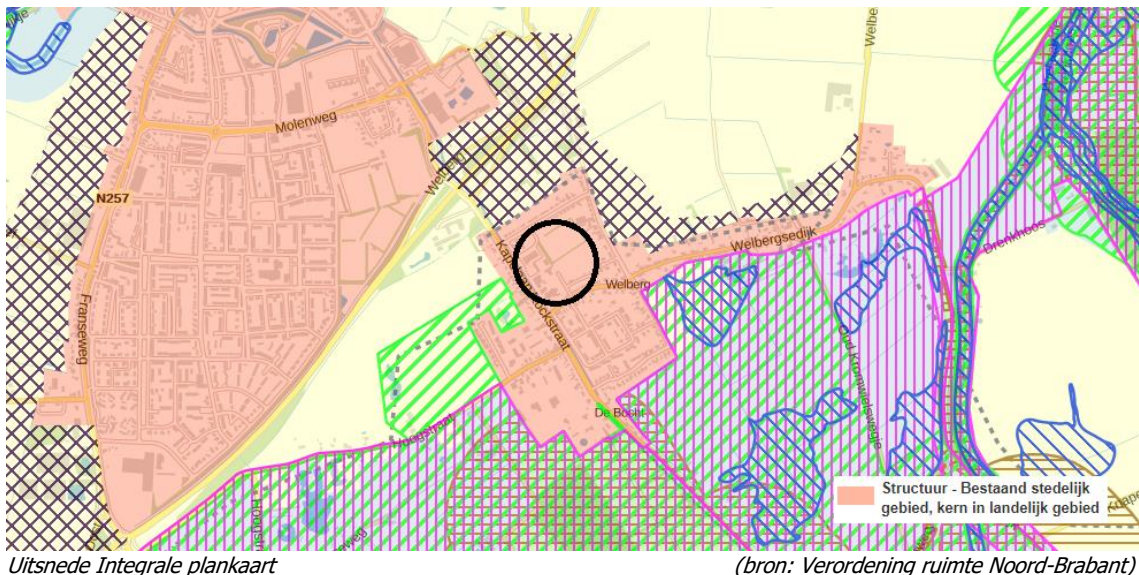
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. De laatste wijziging van de Verordening is in juli 2017 vastgesteld, waarbij tevens de naam is gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning de regels uit de verordening toepassen.

Beoordeling

In de Verordening ruimte is voorliggend plangebied aangewezen als onderdeel van de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Met het aanwijzen van stedelijke concentratiegebieden wil de provincie aantasting van het buitengebied voorkomen. Voor kernen in het buitengebied geldt in het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Een stedelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als deze binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.



Voorliggend bestemmingsplan is deels conserverend van aard. Tevens wordt een stedelijke ontwikkeling gerealiseerd in de vorm van woningbouw op een voormalig sportveld in de kern van Welberg. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de regionale woningbouwopgave tot 2025 voor de gemeente Steenbergen, vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen West-Brabant. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.1.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel binnen de Verordening ruimte. Doel hiervan is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan worden gezocht naar een geschikte plek om een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan is deels conserverend van aard. De noordelijke helft van het plangebied betreft een herstructurering van het voormalige voetbalveld en de herinrichting van de openbare ruimte rondom het gemeenschapshuis. Ter plaatse van de huidige parkeerplaats van het gemeenschapshuis wordt een nieuw dorpsplein gecreëerd, met zitplekken aan het water. De herinrichting van het sportveld ten behoeve van woningbouw betreft een inbreidingslocatie welke resulteert in een opwaardering van het centrumgebied en een intensivering van het ruimtegebruik. Tevens wordt met de ontwikkeling toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is rekening gehouden met de aanwezige waarden in het plangebied en de omgeving hiervan (zie hoofdstuk 4).

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de regels die de Verordening ruimte stelt. De plannen zijn derhalve in overeenstemming met deze provinciale regelgeving.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Agenda Wonen 2017

Toetsingskader

De Regionale Agenda Wonen 2017 van de regio West-Brabant is opgesteld door de provincie samen met de regiogemeenten. In deze agenda wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de

regionale woningvoorraad, de verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Daarnaast zijn de regionale woningbouwafspraken voor de actuele 10-jaarsperiode weergegeven. De regionale woningbouwopgave biedt gemeenten in de regio een kader en de ruimte om hun woningbouwambities via de gemeentelijke woningbouwprogrammering en -planning nader in te vullen.

Beoordeling

Volgens de actuele prognose groeit de regionale bevolking nog met ruim 17.000 personen, tot ruim 710.000 inwoners in 2030. Vergeleken met de prognose uit 2011 ligt de bevolkingsgroei iets hoger en ligt het omslagpunt van groei naar krimp wat later in de tijd. Verwacht wordt dat er in West-Brabant rond 2030 ruim 333.000 woningen staan, circa 33.000 meer dan aan het begin van 2015. Tot 2030, en met name in de eerste 10-jaarsperiode, ligt er daarmee nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio.

In de Regionale Agenda is de woningbouwprognose voor de gemeente Steenberg voor de periode 2016 t/m 2025 gesteld op 830 woningen. Voor de periode tot 2025 kan 55% hiervan worden voorzien in de zogenaamde harde plancapaciteit (vastgesteld in bestemmingsplannen).

Conclusie

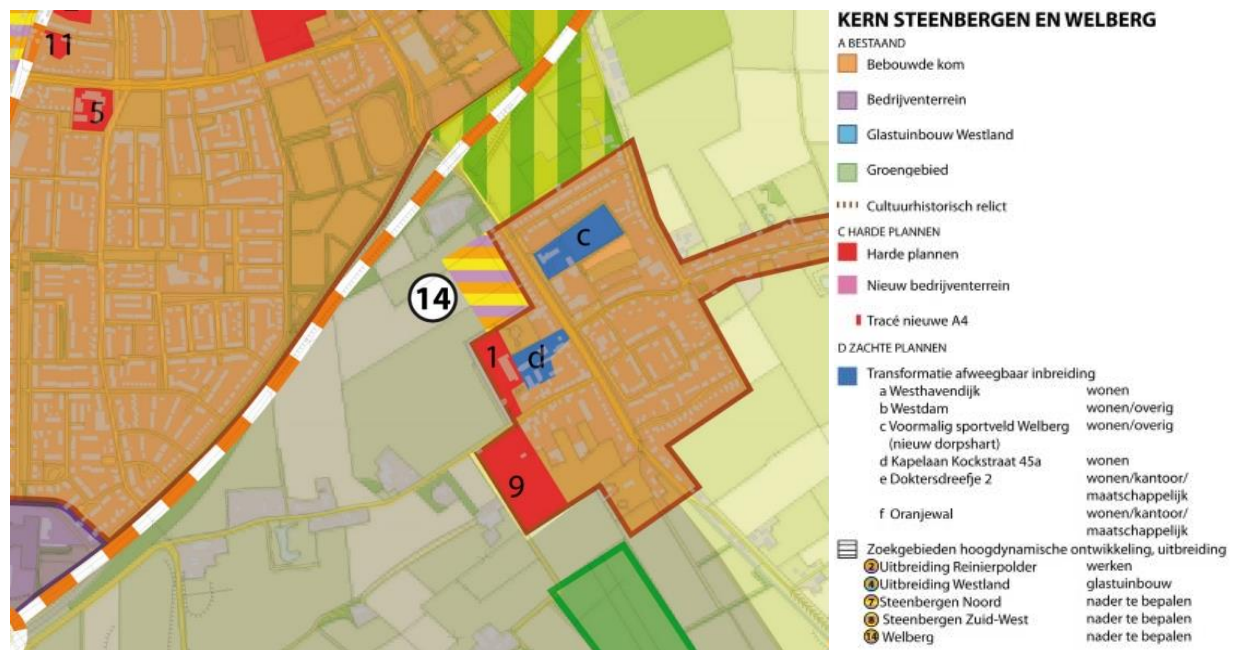
De stedelijke ontwikkeling die middels voorliggend bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, bestaat uit een woningbouwopgave van maximaal 30 woningen. Dit aantal past binnen de regionale woningbouwafspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Steenbergen

Toetsingskader

De 'Structuurvisie Steenbergen' is op 31 mei 2012 vastgesteld. De Structuurvisie bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar en heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. De verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties die in de afgelopen jaren zijn verschenen worden met de structuurvisie gebundeld tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument.



Uitsnede 'Structuurvisie Steenbergen'

Beoordeling

In de systematiek voor toekomstige ontwikkelingen maakt de structuurvisie onderscheid tussen harde en zachte plannen. Zachte plannenlocaties zijn locaties die in principe gunstig zijn gelegen binnen de bebouwingscontouren maar waar in het geval de gemeente geen eigenaar is nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten of in het geval van eigendom van de gemeente nog geen duidelijk standpunt is ingenomen over een mogelijke invulling.

Het voormalig sportveld Welberg is als zachte plannenlocatie in de structuurvisie aangemerkt als transformatiegebied ten behoeve van stedelijke inbreiding. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik heeft de invulling van inbreidingsplannen voorrang boven uitbreiding. In de structuurvisie wordt de woningbouwopgave per kern beschreven. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Woonvisie (paragraaf 3.4.2).

Essentieel voor de leefbaarheid van Welberg is een gemeenschappelijke accommodatie en verenigingsgebouwen. Ook de basisschool vormt een spil in het dorp. Winkelvoorzieningen zijn in feite niet levensvatbaar. De voetbalvereniging die eerder in het centrum gevestigd was, is in 2011 verhuisd naar een nieuwe sportaccommodatie aan de rand van het dorp.

Onderhavig plangebied is passend binnen de Structuurvisie Steenbergen. Middels het centrumplan wordt de openbare ruimte in het gebied opgewaardeerd met een nieuw dorpshart

in de vorm van een centraal plein aan het water. Dit geeft een ruimtelijke en functionele impuls aan het centrumgebied en de omliggende voorzieningen. Met de woningbouw op het voormalige sportveld wordt invulling gegeven aan een in de structuurvisie aangegeven ontwikkellocatie.

Conclusie

De planontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie, aangezien het een initiatief betreft waarbij een voormalige sportveld wordt omgevormd tot woongebied, en het nieuwe dorpsplein een kwalitatieve impuls geeft aan het centrumgebied van Welberg.

3.4.2 Woonvisie gemeente Steenbergen

Toetsing

De Woonvisie van de gemeente Steenbergen is op 19 maart 2015 vastgesteld. In de woonvisie worden de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid beschreven, waarbij rekening is gehouden met de ontwikkelingen die zich de jaren daarvoor hebben voorgedaan op de woningmarkt. Het gaat daarbij onder andere om een toegenomen aandacht voor kwaliteit van de woning en de leefomgeving, de vergrijzing, de toename van buitenlandse werknemers en om gewijzigde wetgeving. De Woonvisie vormt een belangrijk beleidskader voor de meerjarige woningbouwplanning, voor de programmatische invulling van locaties en voor het maken van prestatieafspraken met woningmarktpartijen.

Beoordeling

Ten aanzien van de kwantitatieve woonbehoefte wordt in de Woonvisie uitgegaan van bouwen voor migratiesaldo 0. Dit houdt in dat er uitsluitend wordt voorzien in de vraag naar woningen van eigen bevolking. De woningzoekenden uit de regio worden hierin niet bediend. Bouwen voor migratiesaldo 0 voor de gemeente Steenbergen houdt in dat er vanaf 1-1-2014 tot 1-1-2020 595 woningen dienen te worden gebouwd en in de periode 1-2-2020 tot 1-1-2030 460 woningen.

Uit de Woonvisie blijkt een opgave voor de bouw van verschillende woontypen. Op de korte termijn is er vooral vraag naar geschikte woningen voor starters op de koopmarkt en voor levensloopbestendige huurwoningen zowel grondgebonden en als appartementen. Uit de cijfers blijkt echter ook dat er een potentiële vraag is naar wat duurdere woningen vrijstaand of halfvrijstaand. De plancapaciteit voor de kern Steenbergen/Welberg bedraagt in totaal circa 645 woningen. Hiervan zijn 410 woningen reeds vastgelegd in harde plancapaciteit.

Het woningbouwprogramma dient te worden gerealiseerd op een aantal locaties binnen de gemeentelijke kernen. In de gemeentelijke structuurvisie (2012) zijn deze locaties opgenomen. Het voormalig sportveld Welberg wordt aangemerkt als zachte planlocatie. Bij zachte plannen wordt per locatie geen concrete capaciteit benoemd, maar een indicatief aantal wooneenheden. Voor de kern Steenbergen/Welberg is de zachte plancapaciteit ingeschat op circa 235 wooneenheden.

In de Woonvisie wordt tevens aandacht besteed aan levensloopbestendig en energiezuinig en/of energieneutraal bouwen. Bij de verkoop van o.a. gemeentelijke gronden zal levensloopbestendig en energetisch bouwen worden gestimuleerd. Hierbij wordt aangesloten bij wat opgenomen is in het convenant duurzaam bouwen.

Conclusie

Het voorliggend plan voorziet in een woningbouwprogramma van maximaal 30 woningen. De planontwikkeling sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten uit de Woonvisie 2015.

3.4.3 Dorpsontwikkelingsplan Welberg

Het dorpsontwikkelingsplan Welberg, vastgesteld op 31 januari 2008, is een richtinggevend document met als doel de leefbaarheid van de kern te verbeteren. Het plan bestaat uit een wensbeeld van de bewoners, dat is uitgewerkt in een visie op de toekomst. Tenslotte is een praktische leefbaarheidsagenda, waarin de visie concreet is uitgewerkt naar projecten voor de komende jaren.

De kernvisie voor Welberg luidt als volgt:

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

In de visie staan puntsgewijs de volgende speerpunten van beleid opgenomen voor Welberg

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

Beoordeling en conclusie

Een geschikte voetbalaccommodatie, het realiseren van een veilige Kapelaan Kockstraat en het verbeteren van de recreatieroutes rondom het dorp zijn de speerpunten uit het dorpsontwikkelingsplan die inmiddels zijn gerealiseerd.

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt verdere invulling gegeven aan de in het dorpsontwikkelingsplan gestelde ambities. Zo wordt de ruimtelijke structuur versterkt met de realisatie van woningen op het voormalige sportveld, krijgt het centrumgebied een impuls met de herinrichting van het dorpsplein en wordt de interactie met de Boomvaart versterkt met de aanleg van een zittrap aan het water.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Binnen het plangebied zijn door AGEL adviseurs in 2017 verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksrapportages ('Vooronderzoek incl. verkennend bodemonderzoek centrum van Welberg' d.d. mei 2017 en 'Nader bodemonderzoek Kapelaan Kockstraat 48' d.d. november 2017) zijn als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Beoordeling

Vooronderzoek

Het onderzoeksgebied voor het vooronderzoek bodemkwaliteit ten behoeve de herontwikkeling van het centrum van Welberg betreft een locatie met een oppervlakte van circa 25.300 m². Doel van het vooronderzoek is het plangebied te beoordelen op mogelijk verontreinigde bodemlocaties.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt is het onderzoeksgebied aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Uitzondering hierop vormt de locatie van de voormalig aanwezige ondergrondse tank nabij de Kapelaan Kockstraat 48, Ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw) op het sportveld is nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Uit het vooronderzoek blijkt dat ter plaatse van de Kapelaan Kockstraat 48 sprake is van een verontreiniging in de grond (sterk verhoogd) en het grondwater (matig verhoogd) met minerale olie. Het is aannemelijk dat de verontreiniging nog aanwezig is, waardoor de bodemkwaliteit van de locatie nader is onderzocht.

Verkennend bodemonderzoek 'sportveld Welberg'

Ten behoeve van de functiewijziging van recreatieve doeleinden naar een woonfunctie is door AGEL adviseurs in mei 2017 een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voormalige sportveld in het centrum van Welberg. De locatie voor het verkennend bodemonderzoek betreft een voetbalveld met kinderspeelplaats en heeft een oppervlakte van circa 9.530 m².

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten;
- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper. De aangetoonde gehalten zijn overeenkomstig de gebiedseigen kwaliteit. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden;

- In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden gemeten;
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek;
- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt met de verkregen resultaten geen belemmering voor het voorgenomen gebruik van de locatie als woonlocatie en de hiervoor geplande bouwactiviteiten.

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04).

Nader bodemonderzoek Kapelaan Kockstraat 48

De onderzoekslocatie aan de Kapelaan Kockstraat 48 is in gebruik als school(plein) van basisschool Pius X. Het nader onderzoek richt zich tot het deel van de locatie waar in het verleden een ondergrondse brandstoftank zou hebben gelegen. Bij een eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (kenmerk E980074.010 d.d. mei 1998) is een sterke verontreiniging van minerale olie in de grond gemeten en een matige verontreiniging aan minerale olie in het grondwater. Daarnaast is zowel in de grond als het grondwater een lichte verontreiniging aangetoond met aromaten

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde nader bodemonderzoek is komen vast te staan dat enkel in één boring een zwakke olie-water reactie is geconstateerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat er maximaal een lichte verhoging is aangetoond met minerale olie. In de zintuiglijke schone onderlaag (3,30 tot 3,65 m-mv) is geen verontreiniging aangetroffen. Dit geldt ook voor de omliggende boringen.

In het grondwater wordt eveneens maximaal een lichte verontreiniging aangetoond met minerale olie, naftaleen en xylenen. Gezien de ten hoogste aangetroffen lichte verontreiniging wordt een omvangsbepaling op basis van de Wet Bodembescherming niet relevant geacht. Er is dan ook geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging danwel een saneringsnoodzaak.

Conclusie

De aangetoonde licht verhoogde gehalten met minerale olie leveren vanwege de aangetroffen diepte bij het huidige gebruik van de bodem geen beperkingen op. Gezien de resultaten van het nader onderzoek zijn sanerende maatregelen niet nodig.

4.2 Geluid

4.2.1 Beoordeling nieuwe geluidgevoelige functie

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen. Door AGEL adviseurs in maart 2018 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

In de voorliggende situatie is het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone voor wegverkeer zoals voorgeschreven in de Wet geluidhinder. Een wettelijke toetsing aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting is daarom niet aan de orden.

Wel dient akoestisch onderzoek plaats te vinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor de gehele kom van Welberg is een maximum snelheid vastgesteld van 30 km per uur. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling leiden tot een goed akoestisch klimaat.

Voor het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï zijn de wegen gelegen binnen een afstand van 200 meter van het plangebied meegenomen. Het betreft de wegen Pastoor Kerckerstraat, Kapelaan Kockstraat, Corneliusstraat en Laurentiusstraat. Daarnaast is de nieuwe ontsluitingsweg in het onderzoek meegenomen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogst optredende cumulatieve geluidsbelasting 50 dB bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plangebied. De geluidsbelasting binnen het plangebied is hiermee gelegen binnen een bandbreedte van 27 tot 50 dB. Op basis van deze resultaten kan de kwaliteit van de akoestische omgeving geclassificeerd worden als 'goed'.

4.2.2 Beoordeling effecten ontwikkeling op bestaande woningen

Om mogelijk negatieve geluidseffecten van het centrumplan op de omgeving in beeld te krijgen is tevens een akoestisch onderzoek verricht naar de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling en de effecten hiervan op de meest relevante bestaande woningen. De resultaten zijn opgenomen in de memo 'Akoestisch onderzoek ontsluitingsweg en verkeersaantrekkende werking Centrumplan Welberg', welke als bijlage en het voorliggend plan is toegevoegd.

Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat de geluidsbelasting van de verkeersaantrekkende werking van de ontsluitingsweg in de nieuwe situatie ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder ligt. De nieuwe ontsluitingsweg heeft geen significant negatief effect op het heersende akoestisch klimaat.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is komen vast te staan dat vanuit het aspectwegverkeerslawaaï geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling. Daarnaast is gebleken dat de toekomstige verkeerstructuur en verkeersaantrekkende werking, geen significant negatief effect hebben op het heersende akoestisch klimaat ter hoogte van bestaande woningen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies.

In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling

Het centrumplan Welberg voorziet in de revitalisering van het centrum in Welberg. Het bestemmingsplan is met name conserverend van aard, maar voorziet ook in de ontwikkeling van woningen op het voormalig sportveld van Welberg. Wonen is een hindergevoelige functie. Bepaald dient te worden of ter plaatse van het nieuwe woongebied sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat. Daarnaast dient te worden aangetoond dat in de omgeving gelegen bedrijven door de ontwikkeling niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Het voormalige sportveld van Welberg is gelegen midden in de kern van Welberg. De locatie wordt begrenst door achtertuinen van woningen, de begraafplaats en verschillende centrumvoorzieningen zoals het gemeenschapshuis, een basisschool en een rouwcentrum. In de omgeving van de ontwikkeling zijn enkele horecagelegenheden en bedrijfsactiviteiten zoals een transportbedrijf en een bakkerij gevestigd. Ondanks de verschillende activiteiten in de omgeving kan de ontwikkeling worden getypeerd als 'rustig woongebied'.

In de omgeving van de woningbouwontwikkeling zijn een viertal milieuhinderlijke bestemmingen aanwezig, te weten een bestemming detailhandel aan de noordzijde, en een drietal maatschappelijke bestemmingen. Op de onderstaande afbeelding zijn de milieuhinderlijke activiteiten met bijbehorende richtafstanden in de omgeving van het plangebied weergegeven. Voor enkele activiteiten geldt dat de richtafstand vanuit de hinderlijke bron de planontwikkeling kruist.



Uitsnede bestemmingsplan met omliggende milieuhinderlijke functies met bijbehorende richtafstanden

De detailhandel bestemming aan de oostzijde (Laurentiusdijk) van de ontwikkeling voorziet in een algemene detailhandelfunctie. Conform VNG-brochure geldt voor deze inrichting een maximale richtafstand van 10 meter. Hiermee kruist de hindercontour van de inrichting de grens van de ontwikkeling. Echter worden er binnen deze 10 meter vanaf de achterste perceelgrens geen woningen gebouwd. Daarnaast is de detailhandel georiënteerd op de Laurentiusdijk en wordt de functie via deze zijde ontsloten. De hinder voor de planontwikkeling is daarmee beperkt.

Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming worden verschillende functies mogelijk gemaakt. Aan de zuidzijde van de planontwikkeling ligt een begraafplaats. Voor een begraafplaats

geldt conform de VNG-lijst een richtafstand van minimaal 10 meter. Hiermee blijft de hinderlijke contour buiten het planontwikkeling. Ook de maximale richtafstand van het gemeenschapshuis aan de noordwestzijde van de ontwikkeling waarvoor een maximale richtafstand van 30 meter geldt, blijft buiten de planontwikkeling.

In de maatschappelijke bestemming ten zuidwesten van de planontwikkeling is naast een kerk, basisschool en rouwcentrum, een jeugdclub gevestigd in de noordelijke punt van de bestemming. Voor deze inrichting geldt een maximale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De richtafstand, gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de maatschappelijke inrichting is over het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak gelegen. Daardoor is op voorhand niet zondermeer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Tussen de bestemmingsgrenzen en de perceelsgrenzen is een groenstrook en fietspad gelegen. Gezien de activiteiten van de jeugdclub uitsluitend inpandig of in het openbaar gebied plaatsvinden, is de geluidsuitstoot vanuit de bestemming beperkt. Daarnaast ligt de entree van de jeugdclub aan de noordzijde van het pand, waardoor er geen hoge geluidsbelasting wordt verwacht ter plaatse van het bouwvlak. Hiermee kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

Aanbevolen wordt dat de zijgevel van het woningblok als dove gevel (een dove gevel is een gevel zonder open delen) wordt gerealiseerd. Formeel hoeft een dergelijke gevel niet te worden getoetst. Hiermee kan worden gesteld dat de voor- en achtergevel van het bouwvlak voldoen aan de gestelde grenswaarden.

Conclusie

In de omgeving van de woningbouwontwikkeling is een jeugdclub gevestigd waarvan de bijbehorende richtafstand van 30 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens, over een gedeelte van het zuidelijke bouwvlak is gelegen. Gelet op de activiteiten die met name binnen plaatsvinden en het advies een dove gevel te realiseren ter plaatse van de dichtstbijzijnde zijgevel, levert het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen op en achten wij dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de revitalisering van het centrum in Welberg. Het plan is met name conserverend van aard. Ter plaatse van het voormalige sportveld wordt een woningbouwlocatie ontwikkeld voor maximaal 30 woningen. Hiermee kan de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.4.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

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

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

Beoordeling en conclusie

Vanuit de NSL monitoring zijn in de omgeving van Welberg geen overschrijdingen geconstateerd waardoor er geen aanleiding is voor onderzoek

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid inrichtingen is de Risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied de volgende relevante risicobronnen aanwezig zijn:

- Buitenzwembad de Meermin
- Binnenzwembad de Knotwilg
- Autobedrijf Cuelenare
- de transportroute over de snelweg A4;

De planontwikkeling voorziet in de toevoeging van maximaal 30 extra woningen. Doordat een woning in de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid als een kwetsbaar object wordt beschouwd, speelt dit aspect een rol bij de haalbaarheid van het initiatief.

Binnenzwembad de Knotwilg en buitenzwembad de Meermin

Ten noorden van het plangebied bevindt zich op circa 400 meter afstand sportcentrum 'de Knotwilg' met binnenzwembad. Naast het fitnesscentrum ligt zwembad de Meermin. Beide inrichtingen hebben een opslag van gevaarlijke/toxische stoffen (chloorbleekloog). Echter geldt voor beide inrichtingen dat de mate van opslag dermate klein is dat niet relevant zijn op het plangebied.

Inrichting autobedrijf Cuelenare

Autobedrijf Cuelenare is op circa 900 m ten noordoosten van het plangebied gelegen. De inrichting betreft een tankstation met LPG-vulpunt. Aangezien het plangebied op een zeer ruime afstand van de inrichting is gelegen en ten behoeve van de inrichting conform het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand geldt van 35 meter, zijn er geen gevolgen te verwachten voor het plangebied.

Transportroute

Op circa 200 meter ten noorden van het plangebied ligt de N259. Met de openstelling van de A4 in 2014 is de functie van de N259 als doorgaande weg komen te vervallen. De N259 is daarmee niet langer de weg waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A4 maakt deel uit van het Basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en ligt op circa 2 kilometer ten noorden van het plangebied.

Aangezien over de weg N259, met uitzondering van bestemmingsverkeer richting bestaande Bevi-inrichtingen in de kern van Steenbergen, geen gevaarlijke stoffen meer vervoerd worden, en het plangebied buiten het invloedsgebied van de A4 ligt, is een nadere beoordeling niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van de in de omgeving gelegen risicovolle inrichtingen. Ter plaatse van het plangebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. Een nader onderzoek is niet benodigd.

4.6 Water

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Steenbergen.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door AGEL adviseurs een onderzoek verricht naar de mogelijkheden van de waterhuishoudkundige inrichting van de ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Waterparagraaf Centrum te Welberg', d.d. 16 augustus 2018. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Beoordeling

Wateropgave

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd tot de Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Het is, conform artikel 3.6 uit de Keur 2015, verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Volgens de Algemene Regel wordt vrijstelling wordt verleend van dit verbod, wanneer de verhardingstoename tussen de grenswaarden van 2.000 m² en 10.000 m² valt en er compenserende maatregelen getroffen worden om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

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

Conform bovenstaande rekenregel en de Legenda Gevoeligheidsfactor van waterschap Brabantse Delta, bedraagt de benodigde compensatie $5.993 \times 1 \times 0,06 = 360 \text{ m}^3$.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Regenwater zal geborgen en zoveel als mogelijk in de bodem geïnfiltreerd worden binnen het plangebied. De locatie dient namelijk hydrologisch neutraal ingericht te worden. Dit houdt in dat een neerslaggebeurtenis die eens in de honderd jaar voorkomt (T=100-bui) geborgen dient te worden. Het hydrologisch neutraal bouwen houdt daarnaast in dat de toename aan afvoerend verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door het creëren van extra berging, zodat er geen toename is van afvoer naar omliggende gebieden.

De waterberging in de vorm van retentie zal worden gerealiseerd in de aan te leggen sloot ten westen van de begraafplaats en de aan te leggen HWA-riolering welke na regenval gedoceerd worden geledigd. De waterberging moet boven de GHG liggen. Om niet meer dan landelijke afvoer te lozen op de Boomvaart wordt een stuw/overstortput geplaatst met een knijpvoorziening. De sloot vormt tevens een scheiding tussen de begraafplaats en de nieuwe woonwijk. Gezien de zanderige grond zal een infiltratieriool worden aangelegd zodat hemelwater deels kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Gelijktijdig met de aanvraag voor de lozingsvergunning zal nadere uitwerking plaatsvinden in overleg met het waterschap.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied zullen maximaal 30 grondgebonden woningen worden gebouwd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $30 \times 2,5 \times 120 \text{ liter} = 9 \text{ m}^3$ per dag vanuit het plangebied wordt "geproduceerd". De maximale toename van DWA-afvoer bij 10 L/uur/inw. Bedraagt $(10 / 1.000) \times 30 \times 2,5 = 0,75 \text{ m}^3/\text{uur}$.

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het bestaande gemengde riool stelsel.

Ontwatering planlocatie en verdiept bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Zo hanteert de gemeente Steenberghe voor bijvoorbeeld woningen met een kruipruimte een minimaal benodigde ontwateringsdiepte van +0,50 m ten opzichte van de maatgevende hoogste grondwaterstand.

De maatgevende GHG-situatie bedraagt circa 1,00 m – N.A.P. met een bestaand maaiveldniveau ter plaatse van het plangebied van 1,90 m + N.A.P. Hiermee wordt er voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte die gesteld wordt door de gemeente.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met in achtneming van bovenstaande waterneutraal wordt ontwikkeld. De aanpassingen van de waterhuishouding voldoen dan ook aan de doelstellingen voor duurzaam waterbeheer.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

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

AGEL adviseurs heeft in april 2017 door middel van een quickscan onderzoek verricht naar de aanwezige of te verwachten planten- en diersoorten. Het volledige rapport is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 6,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Krammer-Volkerak". Het Natura 2000-gebied betreft een vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebied en PAS-gebied. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de revitalisering en herbestemming van de bestaande panden en de realisatie van woningen ter hoogte van het sportveld. Het toevoegen van extra woningen zal leiden tot een toename in uitstoot van stikstofdepositie door cv-ketels en verkeersbewegingen. Echter, gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn gezien de ligging in stedelijk gebied en tussenafstand niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk (NNN) of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNB betreft de watergang langs de Boomdijk ten zuiden van het plangebied en is aangeduid als het type 'Beek en bron (N03.01)'. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNB. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNB, geen verbindende functie vervult en er nieuwe natuur zal worden gerealiseerd zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurwerk of Natuurnetwerk Brabant is geen sprake. In het plangebied staan geen beschermde houtopstanden.

Beoordeling soortenbescherming

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

(Vaat)planten

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde (vaat)planten aanwezig. Beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming (Wnb), omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Wnb en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Gedurende het veldbezoek is grondig gezocht naar sporen zoals uitwerpselen, vraatsporen zoals afgebeten veren of loopsporen van marterachtigen. Deze zijn niet aangetroffen. Verwacht wordt dat enkele soorten waarvoor door de provincie Noord-Brabant vrijstellingen is verleend zoals haas, egel, konijn en aantal muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (vleermuisprotocol), onderzocht. In het plangebied staan meerdere gebouwen, zoals een gemeenschapshuis, kerk, basisschool. Sommige gebouwen zijn opgetrokken uit steensmuren en sommige hebben een spouw. De gebouwen bieden mogelijkheden als winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen, door de aanwezigheid van spouwmuren, dakpannen, mogelijk kelders, gevelbekleding, zolders, daklagen, kerktoeren etc.. Bij verbouwingswerkzaamheden, waarbij er werkzaamheden aan het dak, spouwmuren of ruimtes waar vleermuizen kunnen verblijven (kelders, zolders, gevelbekleding) gaan plaats vinden zal er nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten dienen plaats te vinden.

In het plangebied zijn meerdere groene lijnelementen aanwezig in de vorm van volgroeide bomen. Met betrekking tot mogelijk aanwezige verblijfplaatsen geldt dat vleermuizen mogelijk aanwezige boomholten in het plangebied benutten als verblijfplaats. De groene lijnelementen kunnen gebruikt worden als vliegroute of foerageergebied. Zeker gezien de voorkomende soorten op korte afstand van het plangebied en de groen- en waterstructuren in de directe omgeving van het plangebied. Indien er met de voorgenomen planontwikkeling bomen worden gerooid zal er nader onderzoek naar verblijfplaatsen in holte van bomen en de eventuele functie van de groene lijnelementen als vliegroute en foerageergebied plaats dienen te vinden.

Vogels

Ten tijde van het oriënterend veldbezoek zijn er meerdere kauwen, houtduiven, eksters, koolmeesjes, en één merel waargenomen. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn. In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen (broedtijd circa half maart tot en met half juli). Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. Versturende activiteiten zoals rooi- en bouwwerkzaamheden (bijv. heien) dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Indien binnen de broedperiode gestart dient te worden met de voorgenoemde werkzaamheden, is dit mogelijk als aantoonbaar is vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Roofvogels

Tijdens het veldbezoek is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van roofvogels en rust- en verblijfplaats van deze roofvogels. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterende veldbezoek niet waargenomen in de groenstructuren. Nesten van gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals kerkuilen en hun roestplaatsen) zijn niet uit te sluiten voor de kerk en met name de kerktoren. De overige gebouwen binnen het plangebied bieden geen geschikte ruimtes voor gebouwbewonende jaarrond beschermde roofvogels. Bij sloop- en verbouwwerkzaamheden aan de kerk en met name de kerktoren is er nader onderzoek naar gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten noodzakelijk.

De mogelijkheid bestaat dat (roof)vogels op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied en/of als vaste aanvliegroute tussen verblijfplaats en foerageergebied. Direct buiten het plangebied zijn meerdere groene elementen aanwezig welke met de voorgenomen planontwikkeling ongewijzigd blijven. Het aantasten van het foerageergebied en/of groene elementen zal gezien de aard van de voorgenomen ruimtelijke ingreep en de ligging binnen de bebouwde kom geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Huismussen en gierzwaluwen

Binnen het plangebied zijn meerdere gebouwen voorzien van dakpannen. De daken bieden voldoende toegangsmogelijkheden voor huismussen dan wel gierzwaluwen. Op basis van het oriënterende veldbezoek kan de aan- of afwezigheid van huismussen of gierzwaluwen niet worden bepaald. Bij verbouwwerkzaamheden aan pannendaken binnen het plangebied zal er nader onderzoek plaats dienen te vinden naar huismussen en gierzwaluwen.

Reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde. Geschikte leef biotopen ontbreken. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

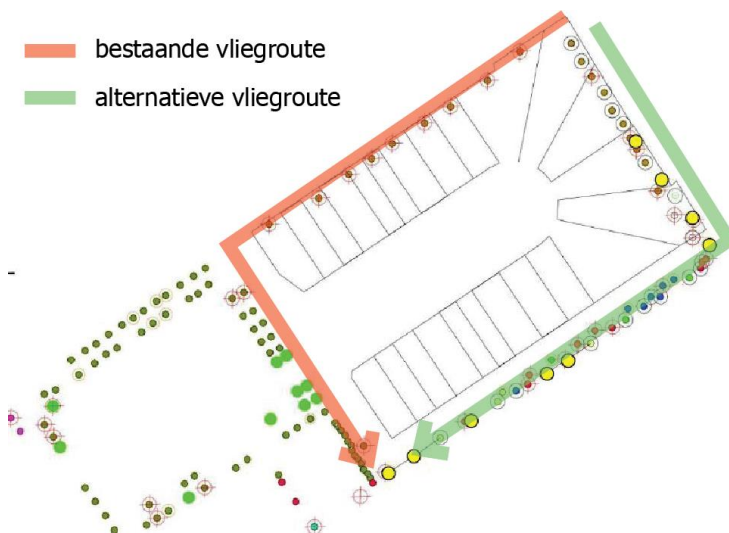
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect Flora- en Faunawetgeving, met uitzondering ten aanzien van vleermuizen, geen belemmeringen voorzien worden ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling. Voor de aanwezigheid van vleermuizen dient een ander onderzoek naar een vleermuizen te worden verricht. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

4.7.1 Vleermuizenonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek (quickscan) is door Ekoza gedurende de zomerperiode 2017 nader onderzoek verricht naar de verblijfsplaatsen van vleermuizen. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Op de kerkzolder en in de toren zijn keutels aangetroffen van de gewone grootoorvleermuis en van de gewone dwergvleermuis. Ook is er voor de kerk in de paartijd telkens een baltsroepend mannetje waargenomen. Er zijn geen vleermuizen in de kerk waargenomen en ook tijdens het batdetector onderzoek zijn er geen in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen. Aantallen waren afgelopen seizoen laag maar kunnen in het recente verleden groter zijn geweest, gelet op het aantal keutels. De kerkzolder en toren moeten worden aangeduid als kraam- en zomerverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis en als paar- en zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Op Cornelusstraat 4 is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Dit ligt net buiten de grenzen van het plangebied. Effecten van de ingreep kunnen pas definitief bepaald worden als de aard ervan bekend is. Op het moment is men nog in beraad over een nieuwe invulling van de kerkfunctie.

De noordwestelijke en zuidwestelijke bomenrij langs het sportveld is van belang voor de laatvlieger als vliegroute. Door de gemeente Steenberg is in april 2018 een bomenplan opgesteld waarmee de vliegroute voor vleermuizen wordt gewaarborgd. De vliegroute van de laatvlieger zal worden omgeleid langs de oostelijke en zuidelijke bomenrij langs het plangebied. De zuidoostelijke en noordoostelijke bomengroepen / groenzone worden in 2018 versterkt met extra grote bomen en groen zodat er ruim voor de kap van de negen eiken eind 2019 een volwaardige alternatieve route is om van de verblijfplaats naar de foerageergebieden ten zuiden van Welberg te komen. Openbare verlichting wordt naar beneden gericht. Het functionele leefgebied van de laatvlieger blijft dus intact. Het groen rond het sportveld dat behouden blijft zal ook als foerageergebied dienen voor de gewone dwergvleermuis.



Bomenplan 2018. Doorgestreepte bomen zullen op termijn worden gekapt en gele bomen zullen ruim daarvoor worden aangeplant.

Conclusie

De bomen aan de noordwestelijke en zuidwestelijke zijde van het sportveld zijn voor vleermuizen van belang als vliegroute. Ter bescherming van het foerageergebied van vleermuizen is een bomenplan opgesteld, welke voorziet in een passende alternatieve vliegroute. Met deze

mitigerende maatregel is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk. Daarnaast kan worden opgemerkt dat, de boomstructuur van de alternatieve vliegroute aan de zijde van de Laurentiusdijk binnen de nieuwe woonpercelen komen te liggen. Om de instandhouding van deze essentiële structuur voor vleermuizen te beschermen voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een beschermde aanduiding die de instandhouding van de bomen waarborgt.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Verkeer

Toetsingskader en beoordeling

Met de woningbouwontwikkeling op het voormalige sportveld en de herinrichting van de (parkeer)inrichting bij het gemeenschapshuis verandert de verkeerssituatie in het centrumgebied van Welberg. Enkel de functiewijziging van het sportveld naar woonlocatie heeft invloed op de verkeersgeneratie ter plaatse.

Voor de nieuwe woningen is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,4 verkeersbewegingen per woning per etmaal gebaseerd op CROW publicatie 317 en het omgevingstype weinig stedelijk en rest bebouwde kom. Op basis van een maximum aantal woningen van 30 is uitgegaan van totaal 222 (30 x 7,4) verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie betreft een worst-case berekening. Theoretisch kan deze berekening in mindering worden gebracht gezien met de woningbouw de functie van het sportveld definitief komt te vervallen.

Conclusie

De verkeersaantrekkende werking van het plan resulteert in een toename van 111 motorvoertuigen per etmaal. Deze toename kan als beperkt worden aangemerkt in relatie tot de totale verkeersgeneratie binnen het plangebied en de capaciteit van de omliggende wegen.

4.8.2 Parkeren

Toetsingskader

Rho adviseurs heeft in opdracht van de gemeente Steenberg de theoretische parkeerbehoefte voor het centrum Welberg berekend. De volledige memo is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Beoordeling

Het centrumgebied Welberg wordt heringericht, zonder dat daarbij bestaande functies komen te vervallen. Dat betekent dat in principe in de toekomstige situatie geen parkeercapaciteit verloren mag gaan. De parkeerbehoefte van de aanwezige functies blijft immers gelijk.

De theoretische parkeerbehoefte is op zijn hoogst berekend tijdens een werkdagmiddag. De parkeerbehoefte bedraagt dan 60 parkeerplaatsen.

In de toekomstige situatie is gevraagd om een specifieke plek om het halen en brengen van leerlingen bij de basisschool op te vangen. Indien dit binnen een aparte zoen en zoef strook wordt opgevangen, vindt de grootste parkeerbehoefte plaats op de zaterdagmiddag. De parkeerbehoefte bedraagt dan 54 parkeerplaatsen.

Binnen de parkeerbehoefteberekening is rekening gehouden met het opvangen van de totale parkeerbehoefte van het café/cafetaria Koch. In werkelijkheid zal een deel van deze

parkeerbehoefte worden opgevangen aan de Kapelaan Kockstraat. Op basis daarvan kan worden gesteld dat, indien de bestaande capaciteit ook in de toekomstige situatie wordt ondergebracht, voldoende capaciteit aanwezig is om de parkeerbehoefte op te kunnen vangen.

Conclusie

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat er voldoende parkeergelegenheden worden opgenomen in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.9 Onderzoek niet gesprongen explosieven

Toetsingskader

Tijdens de bevrijding van de Tweede Wereldoorlog heeft het gebied rondom Steenberg en Welberg gedurende een aantal dagen zwaar onder vuur gelegen. Bij ontwikkelingen in het gebied, waar na de Tweede Wereldoorlog nog niet in de grond is geroerd en er geen nadere onderzoeken hebben plaats gevonden, dient er uit het oogpunt van veiligheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan is deels conserverend van aard. De openbare ruimte rondom het gemeenschapshuis wordt heringericht en op het voormalige sportveld van Welberg wordt middels het bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw) mogelijk gemaakt. Om de omvang en risico's van de NGE's in Welberg te kunnen inschatten is door REASeuro in juli 2017 een Historisch Vooronderzoek NGE uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Hieruit blijkt dat er sprake is van een NGE-risicogebied ter plaatse van het plangebied. Naar aanleiding van de grondgevechten en artilleriebeschietingen ter hoogte van het oostelijk plangebied zijn mogelijk NGE zoals klein kaliber munitie (enkelen, verschoten), hand- en geweergrenaten (één tot enkelen, geworpen), munitie voor granaatwerpers (één tot enkelen, verschoten), geschutmunitie (één tot enkelen, verschoten), afwerpmunitie (één tot enkelen, geworpen) en raketten (één tot enkelen, verschoten) achtergebleven.

Naar aanleiding van het historisch vooronderzoek is in november 2017 een projectgebonden risicoanalyse niet gesprongen explosieven uitgevoerd ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Horizontale en verticale afbakening

Middels het historisch vooronderzoek is het NGE-risicogebied (horizontale afbakening) bepaald. De verticale afbakening bepaald de maximale diepte tot waarop NGE kunnen zijn ingedrongen. Deze is bepaald aan de hand van de bodemopbouw en grond mechanische eigenschappen. Binnen het gebied kunnen diverse NGE zijn achtergebleven tot 0,5 m-mv, NGE van geschutmunitie tot 5,5 inch kunnen tot 2,0 m-mv zijn achtergebleven. Afwerpmunitie wordt verwacht tot 4,0 m-mv, deze diepte kan met behulp van sonderingsgegevens eventueel nog beperkt worden.

Op basis van de luchtfotoanalyse is vastgesteld dat binnen het werkgebied naoorlogs bebouwing en verharding heeft plaatsgevonden. Hierdoor is binnen het bebouwde en verharde gebied de kans op aantreffen van NGE verlaagd. Tot de onderzijde van het cunet onder de verharding is geen sprake meer van een verhoogd risico. Daar onder kunnen nog NGE aanwezig zijn die bij aanleg van de verharding niet zijn opgemerkt.

Ook op locatie van het (voormalige) voetbalveld kunnen nog NGE in de bodem zijn achtergebleven, op deze locatie zijn geen aanwijzingen voor grootschalige naoorlogse grondroering aangetroffen. Dit geldt ook voor de langs het werkgebied gelegen Boomvaart.

Projectgebonden risicoanalyse

De projectgebonden risicoanalyse is het risico op een ongecontroleerde detonatie (explosie) van achtergebleven NGE bij de voorgenomen planontwikkeling. Hieruit vloeit het volgende advies:

Binnen opsporingsgebied 'terreininrichting' dient voorafgaand aan de uit te voeren civieltechnische werkzaamheden die mogelijk effect hebben op NGE-opsporing verricht te worden tot minimaal de werkdiepte. In opsporingsgebied 'woningbouw' dienen NGE tot de maximale penetratiediepte opgespoord te worden vanwege de ontoelaatbare risico's die mogelijk optreden bij het toekomstig gebruik door particulieren. Binnen opsporingsgebied 'brug' is het afhankelijk van de gekozen uitvoeringsmethode in welke mate opsporing dient te worden



Opsporingsgebieden centrumplan Welberg

Zoekdoel	Diepte tot
Gedumpte munitie	0,5 m-mv
Afwerpmunitie 500 lbs.	4,0 m-mv
Gevechterskoppen 60 lbs SAP van 3 inch luchtgrondraketten	2,5 m-mv
Verschoten KKM	0,5 m-mv
Hand- en geweergrenaten	0,5 m-mv
Munitie voor granaatwerpers/raketwerpers	0,5 m-mv
Geschutmunitie tot en met 5,5 inch	2,0 m-mv

Zoekdoel binnen werkgebied

Veldonderzoek

Het veldonderzoek is in april 2018 uitgevoerd door REASeuro. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna volgen de belangrijkste onderzoeksresultaten.

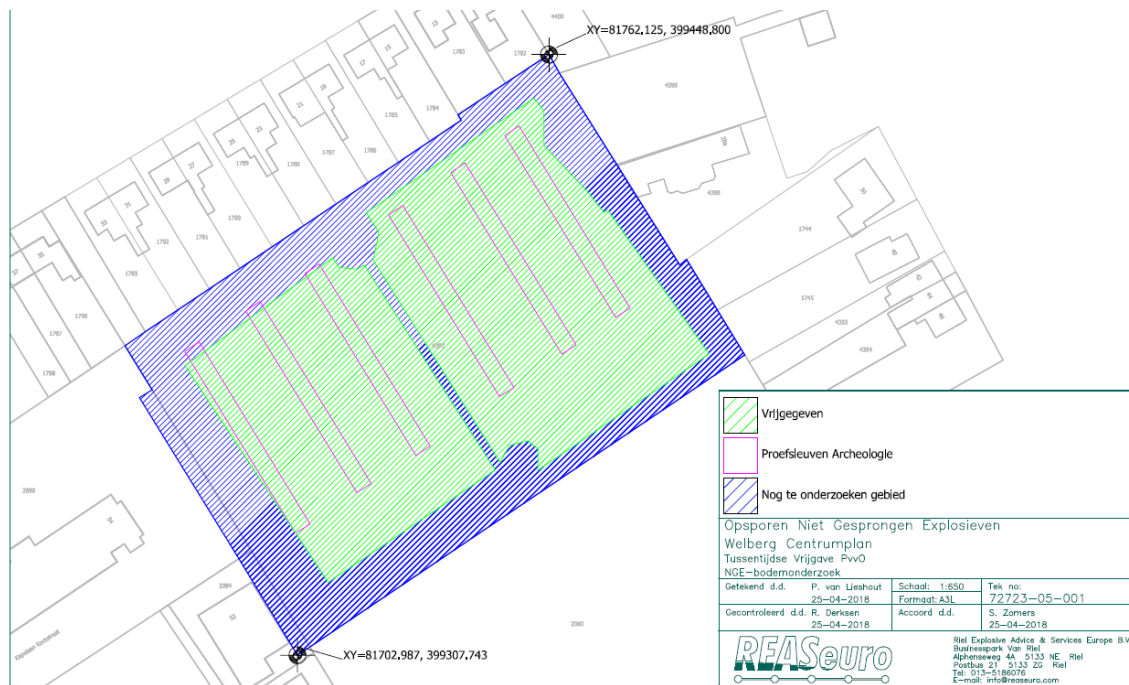
Met het meersondig detectiesysteem zijn de afwijkingen in het aardmagnetisch veld gedetecteerd en geografisch vastgelegd. Hierbij is de detectiedata opgeslagen en op een later moment geïnterpreteerd. Het opsporingsgebied is vervolgens opgedeeld in terreintypen.

Categorie B-terreinen: Dit zijn gebieden met individueel te onderscheiden significante verstoringen.

Categorie C-terreinen: Dit zijn gebieden waarin gedetecteerde verstoringen niet individueel te onderscheiden zijn. Dit kan het gevolg zijn van ijzerhoudende voorwerpen en puin in de leeflaag. Deze verstoringen beïnvloeden de detectieresultaten dusdanig, dat er op basis van de detectieresultaten geen uitspraak gedaan kan worden over de eventuele aanwezigheid van NGE

Vervolgens zijn in de categorie B-terreinen de significante verstoringen handmatig benaderd. In overleg met de opdrachtgever is besloten om de categorie C-terreinen in deze fase nog niet te onderzoeken.

Het huidige onderzoek inclusief vrijgave heeft zich beperkt tot de categorie B-terreinen (zie onderstaande afbeelding) ten behoeve van het archeologisch onderzoek.



Weergave gebied vrijgegeven van NGE

De significante objecten, zoals deze geïnterpreteerd zijn na het detectieonderzoek, zijn handmatig vrij gegraven, geïdentificeerd en verwijderd. Voor het lokaliseren van deze objecten is gebruik gemaakt van een magnetometer Vallon VX1. De aangetroffen NGE en strategisch schroot zijn door REASeuro aan de EODD overgedragen op 4 april 2018. De EODD heeft deze meegenomen

voor afvoer en vernietiging. Bij de overdracht is een vertegenwoordiger van de politie aanwezig geweest.

Er waren nog verstoringen aanwezig zoals verlichting van de schaatsbaan, speeltoestel, groenstrook, hekwerk, puinpad wat nog niet verwijderd mocht worden. Hierdoor is niet het gehele gebied gedetecteerd. Ook zijn er door deze verstoringen delen van het gebied als categorie C-terrein aangegeven.

Conclusie

De gebieden die als categorie B-terrein waren aangegeven zijn onderzocht en deels vrijgegeven voor de aanleg van de nieuwbouwwerkzaamheden. Een deel van dit gebied dient echter nog nader onderzocht te worden doordat hier tijdens de benaderingswerkzaamheden in overleg met de gemeente, de aanwezige verstoringen (zoals speeltoestel, groenstrook, hekwerk en puinpad) nog niet verwijderd mochten worden.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Het archeologiebeleid van de gemeente Steenberg is vastgelegd via een Erfgoedverordening (2015). Volgens de gemeentelijke verwachtingskaart heeft het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Via de Erfgoedverordening van de gemeente zijn aan deze zone beleidsregels gekoppeld. Voor het plangebied betekent dit dat een archeologische onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 100 m². Omdat dit oppervlak bij de geplande werkzaamheden overschreden wordt, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Beoordeling

In het voortraject is reeds een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit de noodzaak tot een proefsleuvenonderzoek is vastgesteld. Middels een Programma van Eisen is de uitvoering van dit veldwerk voorbereid. Met het Programma van Eisen (KNA 4.0, protocol 4001 Programma van eisen) wordt in één van de randvoorwaarden voor het uitvoeren van dit inventariserende veldonderzoek door middel van proefsleuven voorzien (KNA 4.0, protocol 4003 Inventariserend veldonderzoek). Het programma van Eisen is door de gemeente Steenberg goedgekeurd en is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn zeven greppels, twee paalsporen en drie vondsten aangetroffen die dateren in de Nieuwe tijd. De zeven greppels maken onderdeel uit van eenzelfde greppelsysteem dat gebruikt is om het gebied te ontwateren. Het noordelijk deel van het plangebied is erg drassig en niet geschikt geweest voor vroegere bewoning. In dit deel is nog een restant van een podzolbodem aangetroffen (B-, BC- en C-horizont) onder een verploegd bouwlanddek (A-horizont). In het zuidelijke deel is onder het verploegde bouwlanddek enkel de (afgetopte) C-horizont aanwezig. Het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied lag hoog en droog in het landschap, maar door de afgetopte C-horizont, waarin zich archeologische sporen en vondsten kunnen bevinden, zijn eventueel aanwezige archeologische waarden verdwenen.

Conclusie

Het proefsleuvenonderzoek heeft in februari 2018 plaatsgevonden. Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er binnen het onderzoeksgebied geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Het plangebied voor de woningbouwontwikkeling is dan ook vrijgegeven voor archeologie. Voor het overige deel van het plangebied geldt overeenkomstig het gemeentelijk beleid nog altijd een hoge verwachtingswaarde. Om deze reden voorziet het voorliggend plan in een beschermende aanduiding voor deze delen van het plangebied.

4.10.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

Beoordeling en conclusie

Polder Oud-Cromwel en Nieuw-Kromwel zijn oude zeekelepolders die geheel door dijken omringd worden. De wegen op de dijken die de polders omgeven waren in de negentiende eeuw voorzien van zware laanbeplanting. Het wegenstelsel en het patroon van de bebouwing zijn sinds 1850 vrijwel ongewijzigd gebleven, enige verdichting heeft plaatsgevonden bij Welberg. Het dorp Welberg is ontstaan uit de lintbebouwing die over de jaren heen op de Welbergsdijk heeft gevestigd.



Uitsnede CHW provincie Noord-Brabant

Het plangebied ligt net buiten de polder. De Corneliusstraat die in het verlengde ligt van de Welbergsedijk vormt de zuidrand van het plangebied. Het dijklichaam wordt in de CHW aangemerkt als lijn van hoge waarde. De westgrens van het plangebied wordt gevormd voor de Boomvaart, een turfvaart waarmee in het verleden landbouwproducten en turf vanuit de polder konden worden afgevoerd naar Steenbergen.

Het binnen het plangebied aanwezige voormalige klooster, pastorie en kerkgebouw zijn aangewezen als waardevol cultuurhistorische gebouwen. Geen van de voorgenoemde elementen is aangewezen als monument en geniet hierdoor geen wettelijke bescherming. Ter plaatse van het plangebied waar de genoemde cultuurhistorische waarden herbergen wordt geen ontwikkeling voorzien. Met de planontwikkeling worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

4.11 Duurzaamheid

Toetsingskader en beoordeling

Met de Duurzaamheidsnota 2012-2020 heeft de gemeente Steenbergen in 2012 het duurzaamheidsbeleid voor de aankomende jaren vastgesteld.

In de praktijk betekent dit dat in Steenbergen:

- continu gewerkt wordt aan een gezonde, veilige en leefbare samenleving;
- verspilling (en uitputting) van grond- en hulpstoffen, water en energie wordt voorkomen;
- alternatieven worden toegepast voor voorraden die op termijn schaars of moeilijk toegankelijk worden (innovatie);
- sociale aspecten zoals eerlijke handel en arbeidsparticipatie worden bevorderd;
- een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van biodiversiteit en groene ruimte;
- in het kader van een leefbare samenleving, rekening wordt gehouden met onafwendbare ontwikkelingen zoals klimaatverandering;
- lange termijn denken wordt gestimuleerd;
- bij dit lange termijn denken naast financiële/economische aspecten ook andere aspecten worden meegenomen; de zogenaamde 'people, planet, profit'-gedachte.

De gemeente Steenbergen zet de komende jaren in op duurzaamheid. Nieuwe woningen worden vanaf 2020 energieneutraal gebouwd. In aanloop naar 2020 wordt rekening gehouden met en zo mogelijk geanticipeerd op de aanscherping van de energieprestatienormen.

Bij nieuwbouwprojecten wordt het toetsingsinstrument GPR gepromoot en gebruikt (ook bij de gemeentelijke projecten). Gestreefd wordt naar een GPRscore van 7,0 voor de volgende thema's: materiaalgebruik, gezondheid en binnenmilieu, energie, water, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt ruimte gereserveerd voor water, groen en duurzame energievoorzieningen.

Conclusie

Bij de herontwikkeling van het centrumgebied Welberg dient te worden voldaan aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

4.12 Technische infrastructuur

Toetsingskader

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Beoordeling en conclusie

Ter plaatse van het plangebied ligt een straalpad. Straalpaden (straalverbindingspaden) zijn optisch vrije paden, met een breedte van circa 200 m ten behoeve van telecommunicatie. Om een ongestoord berichtenverkeer mogelijk te maken dient tussen de zend- en ontvangststations een vrije baan aanwezig te zijn. Hiervoor geldt een bouwhoogtebeperking van 25 meter + NAP.

Verder gelden binnen het plangebied geen belemmeringen ten aanzien van technische infrastructuur.

4.13 Vormvrije m.e.r.

Toetsingskader

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Hierin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet: door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld; het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden; de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer). De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag of de ruimtelijke procedure dient een aparte beslissing worden genomen dat geen MER nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat hij hiervoor informatie moet aanleveren. Het bevoegd gezag moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen.

De nieuwe procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is de nieuwe procedure niet van toepassing. In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is onder 11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, opgenomen.

Beoordeling

In de D-lijst is de volgende activiteit opgenomen: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. In gevallen waarin de activiteit onderstaande drempelwaarden overschrijdt is een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. noodzakelijk:

- 1 een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2 een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3 een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De beoogde ontwikkeling van maximaal 30 woningen ter plaatse van het voormalige sportveld te Welberg, ligt ver onder de drempelwaarden van de D-lijst, waardoor kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project (in het huidige stedelijk gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderbouwing van de verschillende milieuaspecten.

Conclusie

Voor het plan is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Voor de plansystematiek is aansluiting gezocht bij de planregels van bestemmingsplan "Kom Welberg" en de bestaande rechten van het vigerende bestemmingplan "Steenbergen, Welberg" van de gemeente Steenberg.

Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Algemene toelichting verbeelding

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

5.2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Groen

De bestemming 'Groen' biedt randvoorwaarden aan de openbare ruimte binnen het plangebied zonder primaire verkeersfunctie. Binnen de bestemming zijn groen, water en waterhuishoudkundige-, speel- en nuts- voorzieningen, verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden en kunstobjecten toegestaan.

Artikel 4: Maatschappelijk

Maatschappelijke functies zoals de begraafplaats, de kerk, de basisschool en het gemeenschapshuis zijn bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming 'Maatschappelijk' is specifiek bedoeld voor (lokale) maatschappelijke, medische en paramedische voorzieningen met bijbehorende ontsluiting in de vorm van auto- voet- en fietsontsluiting, parkeer-, groen-, nuts- en speelvoorzieningen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, met daarbij de maximale bouw en goothoogten inachtneming.

Artikel 5: Tuin

De bestemming 'Tuin' voorziet specifiek in een regeling ten behoeve van tuinen, met daarbij ondergeschikte functies zoals parkeren en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bouwwerken zijn binnen deze bestemming enkel mogelijk in de vorm van erkers of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 6: Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de infrastructuur binnen het plangebied. Onder voorwaarden mag binnen de bestemming 'Verkeer' worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, fietsenstallingen ofabri's. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn mogelijk in de vorm van straatmeubilair, lichtmasten, erfafscheidingen en overige bouwwerken, indien deze voldoen aan de in de regels benoemde bouwhoogte.

Artikel 7: Water

Watergangen, kunstwerken en overige elementen ten behoeve van de waterhuishouding binnen het plangebied zijn bestemd middels de bestemming 'Water'. Binnen de bestemming 'Water' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Artikel 8: Wonen

De met 'Wonen' bestemde gronden, zijn primair bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen. Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan. Voor de beroepsmatige activiteiten zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Verder zijn ondergeschikte functies als paden, erven, parkeervoorzieningen, en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Tot slot zijn regelingen opgenomen wat betreft aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn algemene regels gegeven, zoals algemene aanduidingsregels ten behoeve van de vrijwaringszone straalpad en de archeologische verwachtingswaarde.

6 PROCES

6.1 Achtergrond

Hierbij wordt inzicht gegeven in de achtergronden en de voorgeschiedenis van het traject. Hoe zijn we gekomen tot dit bestemmingsplan?

Dorpsontwikkelingsplan

In het dorpsontwikkelingsplan Welberg, vastgesteld in de raadsvergadering van 31 januari 2008, is een visie opgenomen voor het dorp. In de visie staan puntsgewijs de volgende speerpunten van beleid opgenomen voor Welberg.

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

Een geschikte voetbalaccommodatie, het realiseren van een veilige Kapelaan Kockstraat en het verbeteren van de recreatieroutes rondom het dorp zijn de speerpunten uit het dorpsontwikkelingsplan die al voor de start van dit project in 2015 gerealiseerd waren. De overige speerpunten zijn nog niet gerealiseerd en zijn middels de uitwerking van dit project integraal uitgewerkt. Het nieuwe bestemmingsplan maakt onderdeel uit van deze integrale aanpak. De betreffende speerpunten zijn vertaald in een concrete leefbaarheidsagenda. Middels de uitwerking van het Centrumplan Welberg is een concreet onderzoek gedaan naar de haalbaarheid zowel financieel als maatschappelijk van hetgeen opgenomen is in het dorpsontwikkelingsplan en de daarbij behorende leefbaarheidsagenda. Het gaat hier concreet om de volgende punten uit de leefbaarheidsagenda:

- Realiseren woonlocaties die bijdragen aan sterkere centrumvorming (o.a. locatie voormalig voetbalveld)
- Nieuwbouw/renovatie multifunctionele accommodatie.
- Behoud 24 uurszorg voor Welberg.
- Realiseren plein.
- Herprofilering Boomvaart.
- Realiseren mogelijke nieuwe ontsluiting basisschool.
- Aanleg extra trapveldje of speelplaats.

Interactie met belanghebbenden

Op 9 april 2015 heeft een voor iedereen toegankelijke beeldvormende raadsvergadering plaatsgevonden over het centrumgebied in Welberg. Het ging hierbij in het bijzonder over de volgende punten: de openbare ruimte, de verkeersveiligheid, de huisvesting verenigingen, de woningbouw en de toekomst van de kerk. Naar aanleiding van de beeldvormende vergadering zijn er verschillende overleggen geweest met betrokken partijen in een kleinere opzet, maar ook zijn er nog 2 bijeenkomsten geweest voor het hele dorp en andere belangstellenden. Eén bijeenkomst voor het hele dorp was op 12 januari 2017 en een inloopavond voor het hele dorp was op 12 juli 2017.

Op de bijeenkomst van 12 juli 2017, waarin de resultaten van de eerdere twee avonden en de verschillende aparte overleggen zijn gepresenteerd, bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven op de gepresenteerde ruimtelijke hoofdlijnen van het plan. Op basis van dit traject heeft de gemeenteraad in de raadsvergadering van 28 september 2017 een aantal hoofduitgangspunten vastgesteld. De beantwoording van de binnengekomen reacties naar aanleiding van de inloopavond is als bijlage bijgevoegd.

In het totale plan wordt voorzien in de genoemde uitgangspunten. Het punt 24 uren zorg is niet opgenomen in het traject. Dit is ondergebracht bij het algemene zorgbeleid. Eventuele initiatieven ten aanzien van zorg zullen worden opgepakt vanuit het sociaal domein.

6.2 Hoofduitgangspunten raadsbesluit 28-09-2017

Gemeentelijke gebouwen

- Gemeenschapshuis De Vaert te renoveren conform de bij het raadsbesluit bijgevoegde variant 2;
- Clubhuis JFK en de Klup te handhaven en akkoord te gaan met uitvoeren onderhoudswerkzaamheden (vervanging dak) indien nodig in 2018 in plaats van 2019.

Inrichting openbare ruimte

- Een pad voor niet gemotoriseerd verkeer aan te leggen tussen het nieuwe woongebied, achterlangs de begraafplaats naar de Corneliusstraat;
- Het gebied tussen de school en de Vaert in te richten als autovrij dorpsplein;
- Een gedeelte van het schoolplein te betrekken bij het dorpsplein en dit gedeelte als openbaar schoolplein in te richten;
- Een brug aan te leggen over de Vaert als nieuwe en enige entree voor auto's tot het plangebied;
- De beukenbomen, zoveel als mogelijk, handhaven;
- De mogelijkheid open te laten om, bij het gemeenschapshuis de Vaert, een terras te realiseren.

Bestemmingsplan

- Het voormalige sportveld in te richten als woongebied met de daarbij behorende infrastructuur en groenvoorzieningen. Woningbouw aan de randen rondom groen middenterrein. Voor de binnen het plangebied aanwezige overige gebouwen met uitzondering van de kerk de huidige maatschappelijke bestemming te handhaven;
- De kerk een gemengde bestemming horeca/wonen te geven, met hieraan ondergeschikt maatschappelijke doeleinden. De verplichting op te leggen om parkeren op eigen terrein van de kerk op te vangen en de kerk te beschermen tegen directe sloop middels een aanlegvergunningstelsel.

6.3 Hoe is er omgegaan met de hoofduitgangspunten en hoe is dit vastgelegd in het bestemmingsplan?

Gemeentelijke gebouwen

- *Gemeenschapshuis De Vaert/Clubhuis JFK en De Klup*

Met het bestuur en de gebruikers van gemeenschapshuis de Vaert heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden over de renovatie verbouwing van het gemeenschapshuis. Dit heeft geleid tot een renovatie/verbouwingsplan waarvoor de vergunning kan worden verleend. Hetzelfde geldt voor het clubgouw van JFK en De Klup.

De verbouwing/renovatie van genoemde gebouwen is mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Dit was ook al mogelijk conform het oude bestemmingsplan.

Inrichting openbare ruimte

- Pad voor niet gemotoriseerd verkeer

Het pad voor niet gemotoriseerd verkeer wordt aangelegd langs de begraafplaats naar de Corneliusstraat. De betreffende grond is door de gemeente aangekocht en in dit bestemmingsplan wordt de planologische basis gelegd voor het aan te leggen pad voor niet gemotoriseerd verkeer.

Met zowel de school als de uitvaartondernemer zijn afspraken gemaakt onder andere het informeren van ouders als er een uitvaart is tegelijkertijd met de begintijden of sluitingstijden van de school. Tevens zal de uitritconstructie van het bedrijf aan de achterzijde wijzigen, zodat de lijkwagen niet op het pad voor niet gemotoriseerd verkeer hoeft te staan.

- Autovrij dorpsplein/schoolplein betrekken bij dorpsplein

Ten behoeve van de aanleg en inrichting van het autovrije dorpsplein en het betrekken van een gedeelte van het schoolplein hierbij, is met dorpsbewoners die zich hiervoor hadden aangemeld, en andere belanghebbenden (vertegenwoordigers van de dorpsraad, de school, De Klup JFK, gemeenschapshuis Vaert en de uitvaartondernemer) een interactieve avond georganiseerd waarin een ieder zijn wensen naar voren kon brengen. Hetzelfde is gedaan op een ochtend met de kinderen van groep 7 en 8 van de basisschool. De uiteindelijke resultaten van het voorgestelde inrichtingsplan zijn teruggekoppeld naar zowel de kinderen van groep 7 en 8 van de school als de eerder genoemde groep van dorpsbewoners en andere belanghebbenden. Op d.d.8 januari 2018 zijn de uiteindelijk uitgewerkte resultaten waarbij de uitkomst van de sessies met de kinderen en die van de volwassenen tot een compromisvoorstel zijn uitgewerkt. De uitkomsten werden zowel door de volwassenen als de kinderen goed ontvangen. Er waren nog een paar kleine punten over o.a. ten aanzien van de inrichting van te realiseren pannaveld die zijn verwerkt in een eindvoorstel dat medio oktober 2018 aan het gehele dorp zal worden gepresenteerd.

Een gedeelte van het huidige schoolplein wordt bij de openbare ruimte getrokken door hieraan een groenbestemming te geven. Van de rest van het dorpsplein is de verkeersbestemming vanwege het autovrije karakter verwijderd en heeft dit ook een groenbestemming gekregen. In incidentele gevallen zoals calamiteiten maar ook het laden en lossen bij het gemeenschapshuis de Vaert kan autoverkeer hier wel komen. Ook in geval van een uitvaart kunnen de mensen die minder goed ter been zijn voor de deur van het bedrijf worden afgezet. Hiervoor worden of zijn aparte afspraken gemaakt met betrokkenen.

- Brug over de Vaart

In het bestemmingsplan wordt ook de basis gelegd voor de aanleg van een brug over de watergang de Vaart met een aansluiting op de Kapelaan Kockstraat. Eén bewoner heeft tijdens de inloopavond schriftelijk gereageerd op het voornemen om een brug aan te leggen. Later zijn nog twee andere bewoners aangesloten bij dit protest tegen de brug. Na een overleg met de wethouder, de ambtelijk projectleider en een verkeerskundige met de betreffende bewoners van de Kapelaan Kockstraat heeft er nog een apart gesprek plaatsgevonden met de betreffende bewoners van de Kapelaan Kockstraat, de dorpsraad, de gebruikers van het plein (de school, de club JFK en de Vaert) en andere omwonenden. Uit dit overleg d.d.16 mei 2018 is gebleken, overeenkomstig de uitkomsten van het eerder gevolgde participatie/inspraak traject, dat de meerderheid van de belanghebbenden duidelijk voorstander is van de aanleg van een brug vanwege de optimale scheiding van het fiets- en autoverkeer en de betere toegankelijkheid van auto en zwaarder verkeer tot het gebied dan nu het geval zonder extra brug. Dit houdt in dat er dus ondanks de weerstand op drie adressen niet wordt afgeweken van wat is vastgesteld in het raadsbesluit van 28-09-2017.

- *Beukenbomen zoveel als mogelijk behouden*

De beukenbomen zullen zoveel als mogelijk worden behouden. Uit een uitgevoerde bomeneffectanalyse blijkt nu dat er meer beukenbomen moeten worden gekapt dan in 2017 gedacht. Dit komt enerzijds door de slechte gezondheid van een aantal bomen en anderzijds vanwege het feit dat door de te verrichten werkzaamheden, waaronder het verplaatsen van parkeergelegenheid naar de westzijde van het gemeenschapshuis De Vaert een aantal bomen niet gehandhaafd kunnen blijven ook al staan ze naast de parkeergelegenheid. Ten slotte zullen er een aantal bomen moeten worden gekapt omdat anders de nieuwe infrastructuur niet kan worden gerealiseerd. Dit laatste was al bekend ten tijde van de vaststelling van de hoofduitgangspunten. Er zullen nieuwe beukenbomen voor worden teruggeplaatst. De bescherming van de bomen, de kap maar ook het herplanten van de bomen wordt niet geregeld middels het bestemmingsplan maar via de bomenverordening met het daaraan gekoppelde vergunningstelsel.

- *De mogelijkheid open te laten om bij gemeenschapshuis De Vaert een terras te realiseren*

Na overleg met het bestuur van de Vaert is door het bestuur besloten om bij de Vaert geen permanent terras te realiseren. Wanneer er sprake is van evenementen bestaat deze mogelijkheid wel. Dit zal dan onderdeel uitmaken van de te verlenen evenementenvergunning. Er zullen wel een aantal vaste tafels, banken en/of stoelen (straatmeubilair) in de nabijheid van het gemeenschapshuis worden geplaatst. Dit is echter geen terras en er zal geen bediening zijn. In het bestemmingsplan zijn net als nu het geval geen belemmeringen opgelegd waar het betreft het organiseren van de evenementen of het realiseren van een terras. Het terras zal echter in de praktijk niet gerealiseerd worden. Ten behoeve van het houden van evenementen zal in het kader van het vastgestelde evenementenbeleid op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening ook worden opgenomen dat dit in de toekomst mogelijk is op het openbare gedeelte van het schoolplein wat bij de openbare ruimte is getrokken.

Bestemmingsplan

- *Voormalige sportveld inrichten als woongebied, overige gebouwen bestemmen als maatschappelijke doeleinden met uitzondering van de kerk*

In het voorliggende bestemmingsplan heeft dit plaatsgevonden. Er is gekozen voor een structuur waar wonen aan de buitenkant van het voormalige sportveld is gesitueerd conform de vastgestelde hoofduitgangspunten. Het woningbouwprogramma is gemengd. Aan de zijde van de Pastoor Kerckerstraat zullen levensloopbestendige woningen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 4 meter, aan de zijde van de begraafplaats zullen rijwoningen gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en aan de zijde van de Laurentiusdijk twee-onder één kapwoningen en/of evt. vrijstaande woningen, ook met een maximale goothoogte van 7 meter. Het gemeenschapshuis, de school, de uitvaartondernemers en de andere maatschappelijke gebouwen behouden hun huidige bestemming. Op 12 juli 2017 is tijdens de inloopavond/informatie-avond gevraagd door een omwonende om lagere seniorenwoningen te realiseren aan de zijde grenzend aan de Kapelaan Kockstraat. Hierop is toen aangegeven dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid zou worden opengelaten om woningen met twee bouwlagen en een kap te realiseren. In het bestemmingsplan wordt hiervan uitgegaan met uitzondering van de bouwstrook grenzend aan de Pastoor Kerckerstraat. Hier wordt nu, in tegenstelling tot hetgeen is aangegeven bij de beantwoording van de ingekomen reacties, uitgegaan van één bouwlaag met kap (max. goothoogte 4 meter).

- *De kerk een gemengde bestemming wonen/horeca en daaraan ondergeschikt maatschappelijke doeleinden geven. en kerk beschermen middels vergunningstelsel*

Naar aanleiding van de beeldvormende avond is in de tweede helft van 2015 en begin 2016 met initiatiefnemers gesproken om te kijken naar de mogelijkheden om de kerk te gebruiken als dorpshuis. Deze gesprekken zijn echter nooit meer definitief afgerond omdat de eigenaar zowel de kerk in Welberg als Dinteloord heeft gekocht. Met de eigenaar is eind 2016 en begin 2017 vervolgens gesproken en hij heeft duidelijk aangegeven geen interesse te hebben om de kerk te gaan gebruiken als dorpshuis. De eigenaar heeft nog geen vastomlijnde plannen wat te doen met de kerk in de toekomst, maar wel bepaalde ideeën. Hij vraagt daarom om een ruime bestemming waarin deze opties kunnen worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om gebruik van de kerk als horeca en/of wonen. Zolang er nog geen invulling is, is hij bereid om de kerk open te stellen voor maatschappelijk gebruik. In september 2017 is in de hoofdlijnen vastgelegd om hierin mee te gaan. Er werd toen van uitgegaan dat er lopende de verdere planontwikkeling meer duidelijkheid zou zijn over de invulling van de kerk. Er is wel een initiatiefnemer geweest die hier een horeca/recreatieve invulling aan wilde geven. Deze initiatiefnemer is echter afgehaakt. Nieuwe initiatieven zijn niet bekend.

Omdat er nog geen concrete invulling is, is het juridisch gezien lastig om nu al de ruimere bestemming te geven. Hiervoor dienen een aantal onderzoeken plaats te vinden, één van de onderzoeken is bijvoorbeeld de parkeerdruk en in hoeverre dit op eigen terrein kan plaatsvinden. Er is daarom gekozen om hoewel het hiervoor niet meer wordt gebruikt de bestemming maatschappelijke doeleinden met de aanduiding uitsluitend kerk te geven aan het gebouw. De intentie om mee te werken aan de horeca en/of woonbestemming is nog steeds aanwezig. Dit moet echter wel aan een aantal randvoorwaarden voldoen waaronder parkeren.

Middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt deze basis geboden. Hieraan wordt bovendien toegevoegd hoewel de eigenaar hier niet om heeft verzocht de mogelijkheid om het gebruik te wijzigen naar recreatieve doeleinden of maatschappelijk doeleinden, met de aanduiding zorg. Het is in ieder geval niet de bedoeling dat hier de huidige maatschappelijke bestemming te geven omdat in theorie een eigenaar hier dan ook een gemeenschapshuis zou kunnen beginnen.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In artikel 6.2.1 is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen hoeven te worden vastgesteld.

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

7.2 Maatschappelijk haalbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Welberg' voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Hierop hebben het Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend, welke in voorliggend ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. De ingekomen reacties zijn in de Bijlage van de toelichting opgenomen. Hierna is toegelicht in hoeverre de ingekomen vooroverlegreacties hebben geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant:

Het plan is door middel van het standaardformulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten' aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Uit het invullen van dit formulier volgt dat het wettelijk vooroverleg is afgerond. Het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, waardoor het wettelijk vooroverleg kan worden beschouwd als afgerond.

Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta:

1. In de waterparagraaf worden toekomstige tuinen als volledig onverhard beschouwd. Het waterschap heeft gevraagd bij de omvang van het verhard oppervlak rekening te houden met verhardingen in tuinen.
→ Reactie verwerkt. De oppervlaktetekening van de toekomstige situatie in de waterparagraaf is aangepast. Voor de nieuwe oppervlakte verharding is uitgegaan van 50% verharding in tuinen. De benodigde bergingscompensatie is hierop aangepast.
2. Het waterschap wijst erop dat de waterberging boven de GHG moet liggen.
→ Reactie verwerkt. De opmerking is toegevoegd aan de waterparagraaf.
3. In het plan is rekening gehouden met de aanleg van een nieuwe brug over de Boomvaart. Voor het aanleggen van deze brug is een watervergunning noodzakelijk. Omdat de Boomvaart eigendom is van het waterschap dient voor het aanleggen van de brug privaatrechtelijke toestemming te zijn.
→ Voor de planologische procedure is uitwerking ten behoeve van de brug niet noodzakelijk. Bij nadere uitwerking van de brug wordt door de gemeente Steenberg de watervergunning en overeenkomst met het waterschap in orde gemaakt.

7.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan 'Centrum Welberg' wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. De inspraakreacties worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt.