

Aa

Bestemmingsplan Hoogstraat 1

Toelichting

GEEF DE RUIJTE
AAN ONTWIKKELING



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Hoogstraat 1 Toelichting
Auteur(s):	Mike Verdonshot
Gemeente:	Gemeente Steenbergen
Projectnaam:	Bestemmingsplan Hoogstraat 1, Welberg
Projectnummer:	22057
Datum:	20 juni 2024
Status:	Vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven**. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
2. Planvoornemen	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	12
3. Beleidskader	17
3.1 Nationaal beleid	17
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	26
4. Omgevingstoets	31
4.1 Bodemkwaliteit	31
4.2 Geluid	32
4.3 Luchtkwaliteit	32
4.4 Externe veiligheid	34
4.5 Geurhinder veehouderijen	37
4.6 Volksgezondheid	39
4.7 Bedrijven en milieuzonering	40
4.8 Milieueffectrapportage	43
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	43
4.10 Natuurwaarden	45
4.11 Watertoets	47
4.12 Niet gesprongen explosieven onderzoek	52
5. Juridische opzet	53
5.1 Algemeen	53
5.2 Bestemmingen	53
6. Haalbaarheid	54
6.1 Financiële haalbaarheid	54

6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	54
-----	-------------------------------	----

Bijlagen	67
Bijlage 1 — asbestonderzoek	67
Bijlage 2 — akoestisch onderzoek wegverkeer	67
Bijlage 3 — aanmeldnotitie m.e.r.	67
Bijlage 4 — quickscan flora en fauna	67
Bijlage 5 — stikstofdepositie-onderzoek	67
Bijlage 6 — verslag omgevingsdialoog	67
Bijlage 7 — nota van zienswijzen	67



1. Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan “Hoogstraat 1” van de gemeente Steenbergen.

1.1 Aanleiding

Ten zuidoosten van de kern Steenbergen ligt het dorp Welberg in de gemeente Steenbergen. In het zuiden van het dorp is men voornemens om enkele percelen te (her)ontwikkelen. Het planvoornemen is het realiseren van 33 woningen en bijbehorende openbare ruimte (groen en weginfrastructuur). Direct aan de Hoogstraat wordt daarnaast een kavel herbestemd voor de realisatie van een vrijstaande woning. De reeds aanwezige bedrijfswoning op deze plek wordt gesloopt.

Het planvoornemen kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan vanwege onder andere de aanwezigheid van de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Kantoor’ en de afwezigheid van bouwvlakken voor de bestemmingen ‘Wonen’. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gesitueerd aan de Hoogstraat 1. Ten noorden van het plangebied ligt de Hoogstraat en ten oosten de Kapelaan Kockstraat. Figuur 1 geeft de locatie en de omgeving weer op een satellietbeeld. Figuur 2 geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Locatie plangebied



PAG 7 | Bestemmingsplan Hoogstraat 1 Toelichting



Figuur 3: kadastrale situatie



2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Wijdere omgeving

Welberg is een dorp in de gemeente Steenbergen in de provincie Noord-Brabant. Het is ontstaan als een agrarisch lintdorp langs de Welbergse dijk. Later ontstond een nieuw lint haaks op de dijk, de Kapelaan Kockstraat. Deze straat verbindt Welberg met de stad Steenbergen. De stad Steenbergen fungeert als belangrijk voorzieningencentrum voor de inwoners van Welberg. Het plangebied, aangeduid met een rode cirkel in Figuur 4, ligt in het zuidoosten van het dorp Welberg nabij de Hoogstraat en de eerder genoemde Kapelaan Kockstraat.

De agrarische velden rondom Welberg worden gebruikt voor akkerbouw en grondgebonden veehouderij en nabij de rijksweg A4 in het westen zijn diverse grootschalige kwekerijen in kassen gesitueerd. In het zuiden van Welberg zijn enkele natuurgebieden te vinden zoals het Krabbenbos en het Oudlandse Bos. De Rondweg-Oost/Halsterseweg ten noorden van Welberg, scheidt het dorp met de stad Steenbergen en is daarnaast een belangrijke ontsluitingsweg. Deze provinciale weg komt uit op de A4 en verbindt Welberg met Bergen op Zoom in het zuiden en Rotterdam in het noorden.



Figuur 4: ligging plangebied in bredere omgeving

2.1.2 Directe omgeving en plangebied

Figuur 5 toont de ligging van het plangebied en de directe omgeving. De te ontwikkelen percelen liggen voornamelijk achter de bestaande lintbebouwing van de Hoogstraat en de Kapelaan Kockstraat. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit vooroorlogse vrijstaande en half vrijstaande woningen. De lintbebouwing aan beide straten is organisch gegroeid waardoor de architectuur en typologieën van beide straten divers is. Aan de zuidzijde van de Hoogstraat zijn verschillende functies en ondernemingen gevestigd en aan de Boomdijk ten zuiden van de Kapelaan Kockstraat zit een grondverzetbedrijf. De watergang Boomvaart is daarnaast een kenmerkend element in de directe omgeving.



Figuur 5: ligging plangebied en directe omgeving

Het plangebied zelf bestaat uit diverse percelen met daarop gevarieerde bebouwing, voornamelijk bedrijfspanden en loodsen in wisselende groottes en onderhoudsstaat. Het overgrote deel van de locatie doet in feite dienst als achtererf dat momenteel met voornamelijk gras en bestrating is bedekt.

Deze percelen grenzen in het zuiden en oosten aan de achtertuinen van woningen aan de Kapelaan Kockstraat. In het westen grenst het plangebied aan een achtererf van een aannemersbedrijf gelegen aan de Hoogstraat. In het noorden grenst het direct aan de Hoogstraat en aan de percelen van de volgende drie adressen: Hoogstraat 5, 7 en 9. De woning aan de Hoogstraat 1 ligt in het plangebied alsmede een pand dat wordt gebruikt als kantoorruimte.

Gezien de redelijk centrale ligging in het dorp en de ligging achter de percelen van de historische lintbebouwing, is het plangebied een logische plek voor het realiseren van woningbouw door inbreiding.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bouwplan

De bestaande bebouwing binnen het plangebied van circa 9.248 m² wordt volledig gesloopt. Het plangebied wordt vervolgens heringericht voor 33 nieuwe woningen, ontsluitingsinfrastructuur, parkeergelegenheden en openbaar groen. Een impressie van het bouwplan is te zien in Figuur 6. Direct aan de Hoogstraat wordt daarnaast een kavel herbestemd voor de realisatie van een vrijstaande woning. Op deze plek is staat nu een bedrijfswoning die zal worden gesloopt. Figuur 7 toont het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan voorziet concreet in de bouw van één vrijstaande woning (A) ter vervanging van de huidige bedrijfswoning, twaalf levensloopbestendige geschakelde woningen (B), acht sociale huurwoningen (C), zes twee-onder-een-kapwoningen (D) en zeven rijwoningen (E).



Figuur 6: impressie bouwplan (vogelvlucht vanuit het zuiden)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (2012) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘weinig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Tabel 1 bevat de berekening van de verkeersgeneratie.

Type woning	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Vrijstaand kavel, koop	1	8,2	8,2
Twee-onder-een-kap, koop	18	7,8	140,4
Tussen/hoek, koop	7	7,4	51,8
Appartement, midden/goedkoop, huur	8	4,1	32,8
Totaal	34	-	233,2

Tabel 1: verkeersgeneratie planvoornemen

Het planvoornemen leidt tot een toename van afgerond 233 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

Naast de woonkavels is er ruimte voor de aanleg van weginfrastructuur ter ontsluiting van de 33 woningen. Het gebied wordt ontsloten met een lus met twee éénrichtingswegen. Vanaf de Hoogstraat wordt de oostelijke weg gebruikt om het gebied binnen te komen, terwijl de westelijke weg bedoeld is voor het verlaten van het gebied.

Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving, moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In de “Beleidsregels Parkeernormen 2018” wordt voor het bepalen van de parkeerbehoefte verwezen naar de tabellen met de meest actuele CROW-kencijfers. Naar aanleiding van overleg met de gemeente is de parkeerbehoefte bepaald zoals weergegeven in Tabel 2. Voor de aanduiding voor de woningtypes zie Figuur 7.

Type woning	Aantal	Norm (p.p./woning)	Behoeft (parkeerplaatsen)
Woningen (type D)	6	2,2	13,2
Woningen (overige types)	27	2	54
Saldering bezoekers	-	-	-3
Totaal	33	-	64,2

Tabel 2: parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte ten behoeve van de vrijstaande kavel (2,3 parkeerplaatsen) wordt volledig op het eigen kavel geregeld. Het resterende deel van het planvoornemen leidt tot een behoefte van 64,2 parkeerplaatsen.

Het aanbod aan parkeergelegenheden wordt geregeld door de aanleg van 37 openbare parkeerplaatsen. Daarnaast worden er op zes percelen (woningtype D) lange opritten gemaakt en op 12 percelen (woningtype B) brede opritten voor de woningen gemaakt. Het berekeningsaantal voor deze percelen komt daarmee op $18 \times 1,5 = 27$ parkeerplaatsen. Het aanbod aan parkeerplaatsen is hiermee in totaal 64 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de behoefte.

Type woning	Aantal woningen	Gemiddelde norm (p.p./woning)	Te realiseren parkeerplaatsen
Eigen terrein (twee-onder-een-kap)	18	1,5	27
Openbaar terrein (langsparkeren)	-	-	14
Openbaar terrein (haaksparkeren)	-	-	23
Totaal	-	-	64

Tabel 3: parkeeraanbod

2.2.3 Duurzaamheidsparagraaf

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige

plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Wij zoomen hierbij in op de onderwerpen energietransitie en klimaatbestendigheid.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moet (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

De ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de energietransitie:

- De woningen worden ‘aardgasvrij’ gebouwd, overeenkomstig de geldende wetgeving. Dat betekent dat er geen aardgas wordt gebruikt voor het verwarmen van het gebouw en het warme water, en ook niet voor het koken.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- Er wordt in het plan ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen zullen verlaagd worden aangelegd en kunnen daarmee dienst doen als waterberging bij extreme regenval.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- J Beperken van klimaatverandering.
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.

- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de NOVI.

3.1.2 SVIR

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de SVIR vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de NOVI. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de SVIR van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Barro (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de SVIR.

3.1.3 Barro

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Barro. De werking van het Barro is naar plaats bepaald. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Het planvoornemen biedt ruimte aan de realisatie van 33 nieuwe woningen. Een ontwikkeling met meer dan elf woningen wordt in dit kader als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een toetsing van het planvoornemen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom noodzakelijk.

Is er behoefte aan de woningen van het planvoornemen?

Paragraaf 3.3.2 bevat een uitgebreide analyse van het gemeentelijke woningbouwbeleid, waaruit volgt dat er zowel in kwantitatieve zin (aantal woningen) als in kwalitatieve zin (woningtypen) behoefte is aan de woningen van het planvoornemen. In het kader van de 'laddertoets' is de behoefte daarmee in voldoende mate aangetoond.

Is er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar?

Het plangebied valt binnen de bebouwde kom van Welberg. Daarmee worden de woningen binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

Daarnaast heeft de provincie de Omgevingsverordening Noord-Brabant in voorbereiding. Deze paragraaf bevat een algemene beoordeling aan het nieuwe beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse

leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpunten voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen, is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie paragraaf 2.1). Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een logische plek in het stedelijk gebied van Welberg, met een overwegende woonfunctie. De woningen voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 6.2.

Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdpogaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 werken aan de Brabantse energietransitie
- 2 werken aan een klimaatproof Brabant
- 3 werken aan een slimme netwerkstad
- 4 werken aan een concurrerende, duurzame economie

Analyse

- ad 1 De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.
De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
- ad 2 Een van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.
- ad 3 Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding en leidt daarom niet tot een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.
- ad 4 Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 33 nieuwe woningen.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 1 augustus 2023) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies
- afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het 'stedelijk gebied'. Artikel 3.42 IOV stelt dat de ontwikkeling van een locatie voor wonen in 'stedelijk gebied' mogelijk is, mits:

- A de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- B Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is, waarbij:
 - B.1 een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving wordt bevorderd;
 - B.2 zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - B.3 optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - B.4 rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - B.5 optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - B.6 wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

- ad a. Het planvoornemen past in het gemeentelijke Woonbeleid Gemeente Steenberghe, dat in het periodiek regionaal overleg aan de orde is gekomen (zie paragraaf 3.3.2). Het planvoornemen past daarmee binnen de regionale afspraken.

- ad b.1 Het planvoornemen voldoet aan alle omgevingsaspecten, zie hoofdstuk 4. Daarmee voorziet het planvoornemen in een goede omgevingskwaliteit en veilige en gezonde leefomgeving.
- ad b.2 Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.
- ad b.3 Het planvoornemen bevat uitsluitend de energieproductie voor ‘eigen gebruik’. Doordat gebruikgemaakt wordt van een locatie binnen het stedelijk gebied, vindt er geen belemmering plaats van de ‘grote’ duurzame energieopwekking.
- ad b.4 Het plangebied bevat voor ongeveer driekwart uit woonpercelen. Deze bieden ruimte voor het aanleggen van opgaand groen. Het is aan de nieuwe bewoners om daar invulling aan te geven. Het overige kwart wordt ingericht met infrastructuur en openbaar groen waarbij het groen verlaagd wordt aangelegd.

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

- 1 Zorgvuldig ruimtegebruik
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.
- 2 Toepassing lagenbenadering
Paragraaf 2.1 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.

3 Meerwaardecreatie

Het planvoornemen omvat de sloop van enkele bedrijfsloodsen en de beëindiging van landbouw ter plaatse. De invulling met woningen past ruimtelijk en functioneel beter op deze locatie, in aansluiting op een bestaande woonbuurt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten uitsluitend ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het planvoornemen betreft een locatie in het stedelijk gebied, waardoor de kwaliteitsverbetering van het landschap achterwege kan blijven.



Figuur 8 Locatie in het stedelijke gebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

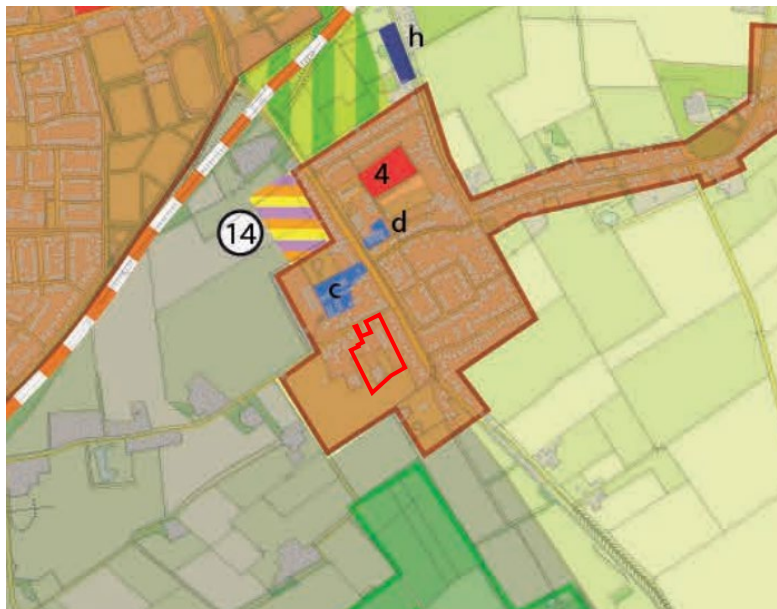
Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Steenbergen

De ‘Structuurvisie Steenbergen’ is op 31 mei 2012 vastgesteld en is eind 2019 partiel herzien. De Structuurvisie bevat op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar. De structuurvisie bundelt de verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties die in de afgelopen jaren zijn verschenen.



STRUCTUURVISIE STEENBERGEN

A BESTAAND

Bebouwde kom

Figuur 9: uitsnede Partiële Actualisatie Structuurvisie Gemeente Steenbergen

In Figuur 9 is te zien dat de het plangebied (rood omkaderd) valt onder ‘Bebouwde kom’. Een herontwikkeling van landbouw en bedrijfsloodsen naar woningbouw zou een logische stap zijn en past daarmee binnen de gebiedsaanduiding van de structuurvisie.

3.3.2 Woonbeleid Gemeente Steenberg

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal ondertekend. De woondeal is voor de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgave en komt in de plaats van het eerdere gemeentelijke woonbeleid. In de woondeal zijn afspraken gemaakt tussen rijk, provincie en de gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom, Roosendaal, Rucphen, Halderberge, Moerdijk en Steenberg. Deze gemeenten vormen de regio West-Brabant West. De provinciale woningbouwopgave is als basis genomen en binnen de regio vertaald naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw en de betaalbaarheid van nieuwe woningen. Per gemeente wordt een deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave van de gemeente.

Woningbouwproductie

In de woondeal is afgesproken dat de gemeente Steenberg tot en met 2030 netto (inclusief sloop) minimaal 720 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Bruto (exclusief sloop) wordt uitgegaan van een toevoeging van minimaal 805 woningen. Het voorliggende woningbouwplan draagt bij aan het behalen van die doelstelling. Daarnaast wordt in de woondeal ook aandacht besteed aan de huisvesting voor ouderen als specifieke doelgroep. Hiervoor zijn per gemeente geen harde streefcijfers afgesproken, maar wel is voor de regio het aantal van 3000 nulredenwoningen genoemd. In dit plan zijn twaalf nulredenwoningen opgenomen. Ook voor dit onderdeel wordt aan die doelstelling bijgedragen.

Betaalbaarheid

In de woondeal is afgesproken dat elk project voor 66% uit betaalbare woningen bestaat, waarvan 30% sociale huurwoningen. Betaalbare woningen zijn huurwoningen met een huurprijs tot € 1.000 en koopwoningen met een koopprijs tot € 355.000. Het minimum aantal woningen per project waarvoor deze afspraak geldt, is 20 woningen. In onderling overleg kan per project van de afgesproken percentages worden afgeweken. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat in bepaalde kernen een groter aandeel sociale huurwoningen aanwezig is dan volkshuisvestelijk gewenst. Het uiteindelijke doel is om in de regio West-Brabant West voldoende sociale huurwoningen toe te voegen om aan de vraag te voldoen.

Het project bestaat voor 63% uit betaalbare woningen. Het percentage sociale huurwoningen bedraagt 24% en het percentage betaalbare koopwoningen bedraagt met dertien woningen 39%. Het aandeel sociale huurwoningen ligt iets lager dan is afgesproken. Dat komt doordat dit project al lang in voorbereiding is en verdere bijstelling vanwege financiële redenen lastig ligt.

De gronden waren namelijk gekocht op basis van het raadsbesluit om 25% van de woningen voor starters te realiseren. Vanwege de woondeal is het woonprogramma aanzienlijk aangepast. De verschillen in dit project zijn uitlegbaar en dermate gering dat compensatie bij andere woningbouwontwikkelingen mogelijk is.

Regionale afstemming

Op basis van de provinciale verordening dienen woningbouwontwikkelingen regionaal te worden afgestemd. In het geval van de gemeente Steenbergen vindt dit plaats in de regio West-Brabant West. De gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom, Roosendaal, Rucphen, Halderberge, Moerdijk en Steenbergen vormen samen deze regio. Op 19 november 2021 is voorliggend woningbouwontwikkeling regionaal afgestemd in het bestuurlijk overleg tussen de wethouders wonen. Op 18 januari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het project verder in ontwikkeling te brengen. De gemeenteraad is hiervan via een raadsmededeling op de hoogte gebracht.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- “Kom Welberg”, onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 2015
- “Paraplubestemmingsplan 2015”, onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2015
- “Paraplubestemmingsplan 2021”, onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2021

Bestemmingsplan “Kom Welberg”

Het bestemmingsplan “Kom Welberg” met identificatie “NL.IMR0.0851.wbBPkomwelberg-v001” regelt de bestemmingen en aanduidingen van het plangebied. Figuur 10 geeft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied is aangeduid.



Figuur 10: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf', 'Kantoor' en 'Tuin'. Daarnaast bevatten de planregels ook de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van het grote bouwvlak op de bestemming 'Bedrijf' in het noorden van het plangebied.



Bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan 2015”

De gemeente Steenberghe regelt met dit paraplubestemmingsplan een aantal ruimtelijke en planologische onderwerpen op een uniforme wijze, en wel op dusdanige een manier dat deze uniforme regeling geldt voor alle bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, die binnen de gemeente Steenberghe momenteel vigerend zijn voor de bebouwde gebieden. Het gaat hierbij om de volgende gewenste aanvullingen en herzieningen:

- Het opnemen van een uniforme meetwijze voor dakkapellen.
- Het invoeren van een algeheel verbod voor kamersgewijze verhuur van woningen/wooneenheden.
- Het invoeren van de mogelijkheid om in de bestemmingen welke gelden voor het openbare gebied bijzondere centrumdoeleinden toe te staan. Hierbij moet gedacht worden aan (waren- en rommel)markten, terrassen, standplaatsen en evenementen.

Deze aspecten zijn in de planregels van dit bestemmingsplan verwerkt.

Bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan 2021”

Het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan 2021” bevat een herziening van de planregels van het bestemmingsplan binnen het stedelijk gebied. Deze aspecten zijn in de planregels van dit bestemmingsplan verwerkt, voor zover van toepassing.

4. Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Bodemonderzoek

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

In overleg met de gemeente is afgesproken dat het bodemonderzoek na de sloopwerkzaamheden zal worden uitgevoerd. De rapportage en analyse van het onderzoek zal gelijktijdig met het indienen van de omgevingsvergunning worden aangeleverd en is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

4.1.2 Asbestonderzoek

Uit het asbestonderzoek (bijlage 1) is gebleken dat de bodem mogelijk verontreinigd is met asbest. Hierdoor wordt een asbest in grond onderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd.

Analyse

In overleg met de gemeente is afgesproken dat het asbest in grond onderzoek na de sloopwerkzaamheden zal worden uitgevoerd. De rapportage en analyse van het onderzoek zal gelijktijdig met het indienen van de omgevingsvergunning worden aangeleverd en is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaaï en industrielawaaï. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

Analyse

Verkeerslawaaï

Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd door K+ en toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting. Er is getoetst aan drie wegen in de nabijheid van de planlocatie: Boomdijk, Hoogstraat en Kapelaan Kockstraat. Vanuit de Boomdijk en de Kapelaan Kockstraat wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Vanuit de Hoogstraat wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden bij een aantal waarneempunten. Omdat hier sprake is van een niet gezoneerde 30 kilometer weg, hoeft er geen hogere waarden te worden aangevraagd. Wel wordt er geadviseerd om maatregelen te treffen op een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect industrielawaaï als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.7. Bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt '20165025_2496' (nabij de Kleine Kerkstraat, Steenberg) zijn in Tabel 4 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2021	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	15,1 µg/m ³	11,6 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	15,6 µg/m ³	13,5 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	8,6 µg/m ³	6,7 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6	6

Tabel 4: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De (negatieve) effecten van het planvoornemen op de luchtkwaliteit zijn onderzocht door de verkeersgeneratie in te vullen in de NIBM-rekentool. In Figuur 11 is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	233
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,14
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 11: resultaat rekentool

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

4.4.1 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Gemeente Steenberghe heeft in 'Beleidsvisie Externe veiligheid 2018 Gemeente Steenberghe' beschreven hoe de gemeente omgaat met externe veiligheidsvraagstukken binnen haar gemeente. Dit document dient als aanvulling op de landelijke regelgeving.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (tien personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Tabel 5 bevat een nadere uitwerking en toelichting van de onderdelen van de verantwoording, volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

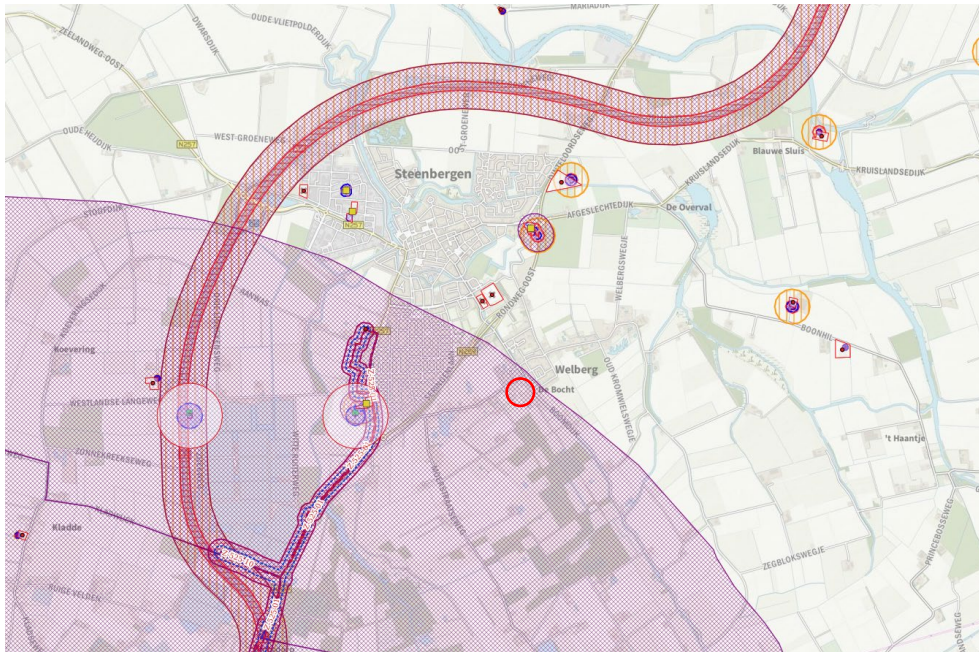
Tabel 5: onderdelen van de verantwoording

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft, nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.4.2 Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe kwetsbare objecten. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Figuur 12 geeft een uitsnede van deze kaart. Met een rode cirkel is het plangebied aangegeven.



Figuur 12: uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

Uit de kaart volgt dat er geen buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het plangebied liggen, maar dat er wel een inrichting actief is, die invloed heeft op het planvoornemen. Het betreft een seveso inrichting: het bedrijf SABIC Innovative Plastics BV. Dit bedrijf ontplooit activiteiten op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt echter op de rand van het invloedsgebied en er zijn woningen die dichterbij zijn gelegen. De externe veiligheidsrisico's zijn daardoor acceptabel.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang.

Figuur 13 geeft de achtergrondbelasting geur weer. Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met de kwaliteitswaarde ‘zeer goed’ ten aanzien van de leefomgeving ligt.



Figuur 13: achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

4.6.1 Veehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van twee kilometer tot nieuwe woningen
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van één kilometer tot nieuwe woningen
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom

Analyse

Er liggen geen geitenhouderijen binnen twee kilometer van het plangebied. Er liggen eveneens geen pluimveehouderijen binnen een afstand van één kilometer en geen overige veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied.

Er is geen toename van het volksgezondheidsrisico als gevolg van het planvoornemen.

4.6.2 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

4.6.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk circa 3,2 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.6.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen.
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Analyse

Omgevingstype

Vanwege de verschillende bestemmingen en ondernemingen aan het lint Hoogstraat en omgeving wordt het omgevingstype getypeerd als ‘gemengd gebied’.



Figuur 14 diverse functies in nabij van het plangebied

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.



Invloed omgeving op plan

Op een afstand van circa 15 meter van het plangebied is een transportbedrijf (milieucategorie 3.1) gevestigd. De richtafstand is 30 meter, vanwege het gemengd gebied, op het aspect geluid en daarmee ligt het plangebied binnen de richtafstand.

De afstand van bouwvlak van de bedrijfsbestemming tot het dichtstbijzijnde bouwvlak van het planvoornemen bedraagt echter circa 60 meter. Het bouwvlak waar de bedrijfsactiviteiten ligt daarmee buiten de richtafstand ten opzichte van het dichtstbijzijnde bouwvlak van het plangebied. Het transportbedrijf is daarnaast voornamelijk gelegen op het terrein achter een bestaande rij woningen ten noorden van de Hoogstraat. Daarnaast is er, zoals al aangegeven, een bestaande rij woningen gelegen tussen het bedrijf en de Hoogstraat en het plangebied. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat er hinder wordt ondervonden.

Op een afstand van circa 25 meter is een caravanstalling gevestigd (milieucategorie 2). De richtafstand is tien meter, vanwege het gemengd gebied, op het aspect geluid en daarmee ligt het plangebied niet binnen de richtafstand.

Op een afstand van circa 71 meter is een aannemersbedrijf en verhuur van machines en werktuigen gevestigd. Dit bedrijf heeft een milieucategorie 3.1. De richtafstand is 30 meter, vanwege het gemengd gebied, op het aspect geluid en daarmee ligt het plangebied niet binnen de richtafstand.

Op een afstand van circa 61 meter is een voetbalvereniging gevestigd. Deze functie heeft een milieucategorie 3.1. De richtafstand is 30 meter, vanwege het gemengd gebied, op het aspect geluid en daarmee ligt het plangebied niet binnen de richtafstand.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Milieueffectrapportage

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

Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie 'D11.2' De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, zoals genoemd in de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage, maar blijft (ruim) onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Desondanks is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig. De aanmeldnotitie m.e.r. is als bijlage 3 bijgevoegd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

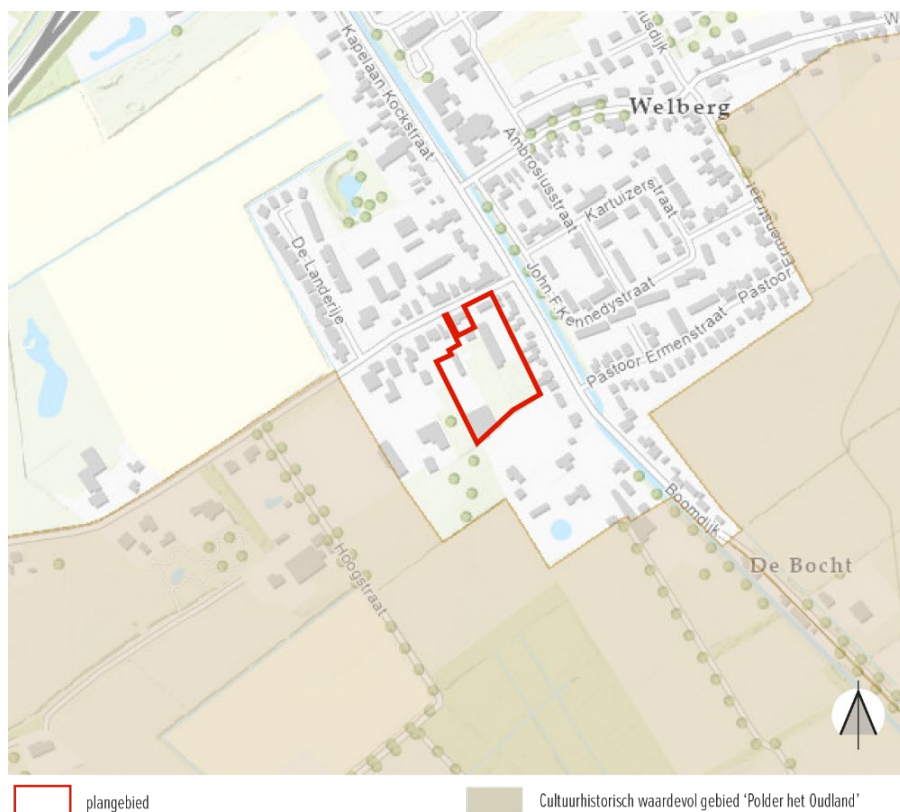
Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

4.9.1 Archeologie

In overleg met de gemeente is afgesproken dat het archeologisch onderzoek na de sloopwerkzaamheden zal worden uitgevoerd. De rapportage en analyse van het onderzoek zal gelijktijdig met het indienen van de omgevingsvergunning worden aangeleverd en is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

4.9.2 Cultuurhistorie

Figuur 15 geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Figuur 15: uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In de directe omgeving op een afstand van circa 67 meter is daarentegen wel sprake van waardevolle elementen:

- Cultuurhistorisch waardevol gebied 'Polder het Oudland' (onderdeel van Cultuurhistorisch Landschap 'Zuiderwaterlinie bij Steenbergen').

De afstand van het plangebied tot het cultuurhistorisch waardevol gebied is echter dermate klein dat het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden aantast.

4.9.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt en geen planologische belemmering voor het planvoornemen. Voor het aspect archeologie kan er nog geen conclusie gegeven worden, aangezien het archeologisch onderzoek na de sloopwerkzaamheden zal worden uitgevoerd.

4.10 Natuurwaarden

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.10.1 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de ‘externe werking’. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen en de afstand tot Natuurnetwerk Brabant van circa 67 meter, kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant. Deze constatering wordt ook onderschreven in de quickscan flora en fauna door M&A Omgeving BV. De quickscan is als bijlage 4 bijgevoegd.

Stikstofdepositie

Uit het stikstofdepositie-onderzoek volgt dat er geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn. Dit onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd.

Soortenbescherming

Er is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving BV (rapportdatum 24-11-2022, rapportnummer 222-WHO1-nw-v1). De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd.

De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in september 2022 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode van 20 september 2022, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de gebouwen zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna. Met de vleermuisdetector zijn geen uitvliegende vleermuizen vanaf de bebouwing en de omgeving geconstateerd.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied een positieve invloed zullen hebben op deze gebieden. Bij de realisatie van het woningbouwplan wordt namelijk ruimschoots aandacht besteed aan de aanleg van groen en mogelijkheden voor verblijfplaatsen voor broedvogels en vleermuizen.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Met zekerheid kan gesteld worden dat er geen verblijfplaats in en rondom de bebouwing op de locatie aanwezig zijn voor alle fauna.

4.10.2 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.11.1 Beleid

Waterschap Brabantse Delta

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027. Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

In het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022 - 2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende zes taken:

1. **Klimaatadaptatie**
Het beperken van en het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering.
2. **Waterveiligheid**
Het waterschap werkt aan dijkonderhoud en -versterking. Maar ook de ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing zijn belangrijk voor het beperken van overstromingsrisico's.
3. **Gezond water**
Samen met partners werken aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Gezond water met veel natuur in en om het water en aantrekkelijk voor iedereen.
4. **Voldoende water**
Het tegengaan van verdroging en het vergroten van de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater vraagt om maatwerk. Vasthouden en infiltreren van water staat bovenaan.

5. Vaarwegen

We zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van vaarwegen voor vlot en betrouwbaar scheepvaartverkeer en kijken naar het recreatieve belang van vaarwegen.

6. Waterketen

Alle zuiveringen, rioolgemaal, afvalwatertransportleidingen en persstations die van belang zijn om afvalwater schoon te maken, onderhouden en vernieuwen we duurzaam en efficiënt. Er is aandacht voor innovaties, verminderen van het gebruik van grondstoffen en het opvoeren van het produceren van grondstoffen uit afvalwater.

Deze taken zijn in het Waterbeheerprogramma verder uitgewerkt naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

- 1 Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
- 2 Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$
- 5 Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

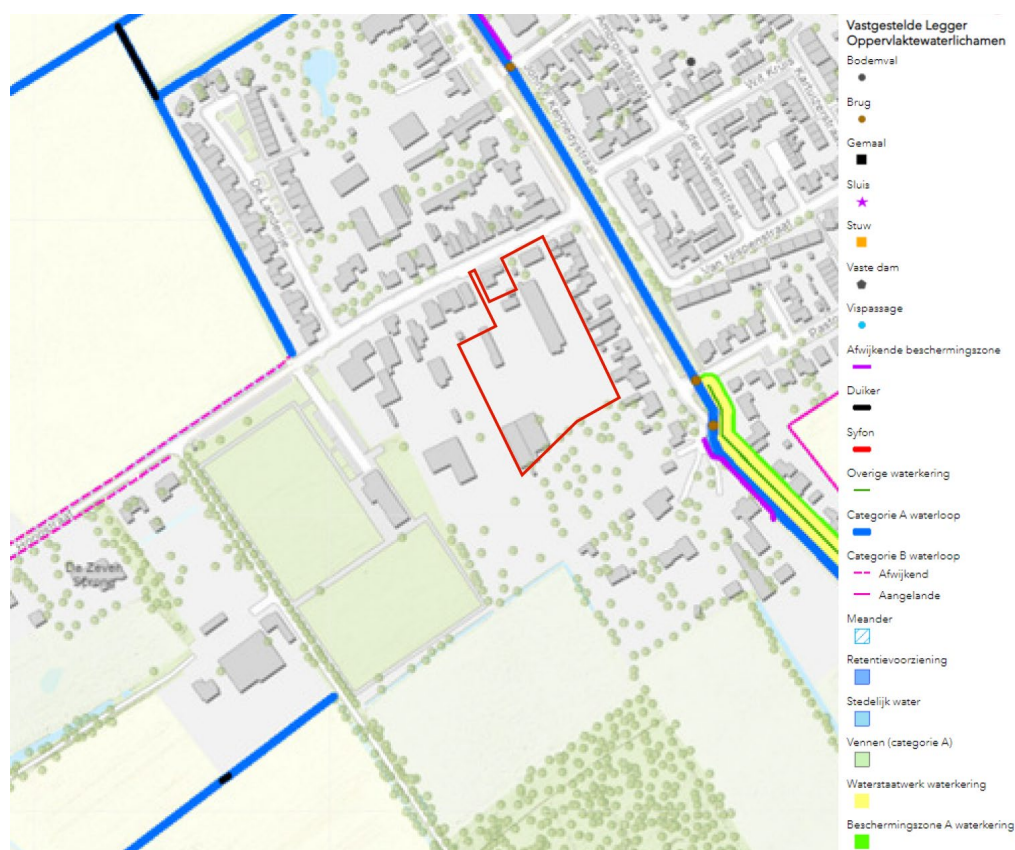
Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

4.11.2 Watersysteem

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater in en nabij het plangebied is weergegeven in Figuur 16.



Figuur 16: uitsnede legger oppervlaktewateren

Waterschapsbelangen

Er zijn in het plangebied geen watergangen of andere oppervlaktewaterlichamen aanwezig. In de nabijheid van het plangebied zijn wel enkele categorie A en categorie B waterlopen aanwezig en nabij de Kapelaan Kockstraat is een waterkering en een beschermingszone A waterkering gelegen. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze oppervlaktewaterlichamen, heeft het plangebied geen invloed op de oppervlaktewaterlichamen en de oppervlaktewaterlichamen hebben geen invloed op het plangebied.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt circa 32 centimeter onder maaiveld (bron: bodemdata.nl).

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (lood, zink en zacht PVC) kunnen deze stoffen zich ophopen in het water(bodem)systeem. Hierdoor kan het gebruik hiervan een zeer nadelige invloed hebben op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Schoonwater

Omdat we van het gemengde stelsel gaan afkoppelen zal de hoeveelheid schoonwater meer toenemen dan de toename verhard oppervlak. Dit kan op de Boomvaart (A-watergang) in de basis hydrologisch ontvangen worden. Regenwater dient geborgen te worden en zoveel als mogelijk in de bodem binnen het plangebied worden geïnfiltreerd te worden. De locatie dient namelijk hydrologisch neutraal ingericht 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. Voor lozing op de Boomvaart gelden de regels van voldoende berging (60 mm voor nieuw verhard oppervlak) en maximale lozing van 2l/s/ha. Bij de verdere ontwikkeling dient men rekening te houden met de geldende oppervlaktewaterpeilen uit het peilbesluit (Peilbesluiten (brabantsedelta.nl)).

Toename verhard oppervlak

Tabel 6 geeft een overzicht van de toename van het verhard oppervlak.

Onderdeel	Bestaand (m ²)	Planvoornemen (m ²)	Toename (m ²)
Bebouwing	1.881	2.361	480
Terreinverharding	3.057	3.733	676
Totaal toename			1.156

Tabel 6: toename verhard oppervlak

De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt circa 1.156 m².

Berekening bergingsopgave

In het gemeentelijk waterbeleid van de gemeente Steenberg 'GRP Steenberg 2020-2023' wordt gesteld dat bij ontwikkelingen groter dan 2.000 m² de regels van de Brabant Keur gelden ten aanzien van het realiseren van waterberging. Het waterschapbeleid stelt dat bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater moeten worden getroffen conform de rekenregel:

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

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt '1'. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een minimale compensatie van 69 m³ (1.156 m² x 1 x 0,06).

In het bestemmingsplan is planologisch geborgd dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Dit door in elke bestemming specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Derhalve is het plan waterhuishoudkundig haalbaar en uitvoerbaar.

Infiltratiemogelijkheden

De waterberging in de vorm van retentie zal worden gerealiseerd in de twee grotere groenzones (groenstroken worden wel verlaagd aangebracht, maar zijn te smal voor creëren van waterberging) en de aan te leggen HWA riolering die na regenval gedoseerd worden geledigd. Om niet meer dan landelijke afvoer te lozen op de Boomvaart wordt een stuw/overstortput geplaatst met een knijpvoorziening. Indien blijkt dat er zanderige grond ligt, zal een infiltratieriool kunnen 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.

4.12 Niet gesprongen explosieven onderzoek

In overleg met de gemeente is afgesproken dat het niet gesprongen explosievenonderzoek na de sloopwerkzaamheden zal worden uitgevoerd. De rapportage en analyse van het onderzoek zal gelijktijdig met het indienen van de omgevingsvergunning worden aangeleverd en is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

5. Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Bestemming 'Groen'

De diverse groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Het betreft hier groen dat bestemd is voor plantsoenen, beplantingen, grasvelden en/of wadi's. Ook kleinschalige groenvoorzieningen, zoals de groenstroken voor de voortuinen, zijn bestemd als 'Groen' om hun functie te waarborgen. Gebouwen zijn ter plaatse van deze bestemming in principe niet toegestaan.

Bestemming 'Tuin'

Gronden die gelegen zijn voor de voorgevel van een woning zijn bestemd met de bestemming 'Tuin'. Gebouwen zijn ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan, uitgezonderd erkers.

Bestemming 'Verkeer'

De infrastructuur zoals wegen, openbaar parkeren, fiets- en voetpaden van het plangebied is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.

Bestemming 'Wonen'

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. De toegestane woningtypologieën zijn per bouwvlak aangegeven.

6. Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer van de ontwikkeling aan de Hoogstraat in Welberg heeft de omgeving betrokken bij de planvorming om het plan meer draagkracht te geven. Op 27 juni 2023 is er een inloopavond geweest waar het plan door de initiatiefnemer is gepresenteerd aan de omwonenden. Naar aanleiding van deze avond zijn er vragen gesteld en opmerkingen geplaatst. De initiatiefnemer heeft daartoe het plan aangepast en heeft daarna de omwonenden opnieuw uitgenodigd op 30 augustus 2023 om de wijzigingen te presenteren. Naar aanleiding van de tweede avond zijn wederom vragen gesteld. In overleg met de gemeente zijn deze vragen beantwoord en gemotiveerd om vervolgens in procedure te kunnen gaan. De verslagen van beide avonden met de motivaties, presentaties en bijlagen zijn als bijlage 6 toegevoegd. Daarnaast zijn er meerdere contactmomenten geweest met individuele omwonenden. Hieronder volgt een overzicht.

Planwijzigingen naar aanleiding van de participatie

Naar aanleiding van de verschillende overleggen die hebben plaatsgevonden met omwonenden en ter verduidelijking van de eerder genoemde verslaglegging, brengen we de tijdslijn van de overleggen en de highlights van de daaruit volgende planwijzigingen hierbij in chronologische vorm in beeld:

- 02/06/23 - Omwonenden door middel van huis aan huis schrijven uitgenodigd voor een inloopavond op 27/06/24.
- 27/06/23 - Inloopavond planpresentatie
- 30/08/23 - Presentatie planwijzigingen naar aanleiding van vragen en opmerkingen vanuit de omwonenden t.o.v. de getoonde plannen op 27/06/23. De wijzigingen zijn als volgt te duiden:

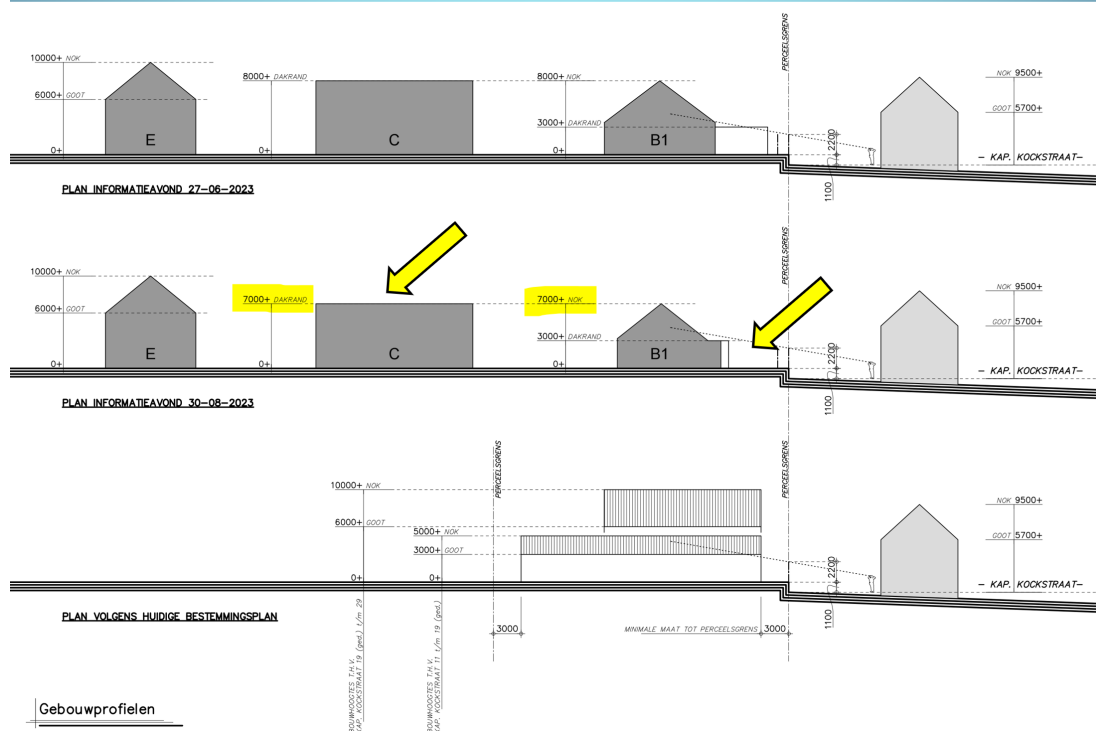


Figuur 17 oud plan d.d. 27/06/23 links en nieuw plan d.d. 30/08/23 rechts met daarop aangegeven alle 9 wijzigingen

- 1 Waterafvoer achter B blokken wordt d.m.v. straatkolken/riolering met ruime dimensie ingevuld;
- 2 B blokken worden minder hoog (7 i.p.v. 8 m1), minder diep, bijgebouw wordt verschoven vanaf belendende achtertuinten Kapelaan Kockstraat;
- 3 C blok krijgt verkleind bouwoppervlak + verder van erfgrans Hoogstraat 5 + verlaging bouwhoogte van 8 tot 7 meter + balkons niet richting Hoogstraat 5 + bergingen los van belending + geen ramen 1e verdieping richting Hoogstraat 5;
- 4 In de verkoopstukken naar bewoners worden geen dakkapellen aangeboden als optie;
- 5 Er wordt oriëntatie-verlichting in brandgang aangebracht t.b.v. veiligheid;
- 6 Bestaand groen wordt waar mogelijk opnieuw ingezet;
- 7 Hagen aanbrengen t.p.v. erfscheiding achtertuinten Kapelaan Kockstraat + belending Hoogstraat 5;
- 8 Bespreken privacy/overlast uitrit t.p.v. Hoogstraat 14;

9 Bespreken privacy Hoogstraat 5;

Wijzigingen geduid via Doorsnede



Figuur 18 gebouwprofielen gepresenteerd 30/08/23 met de aangepaste verlaagde hoogtes



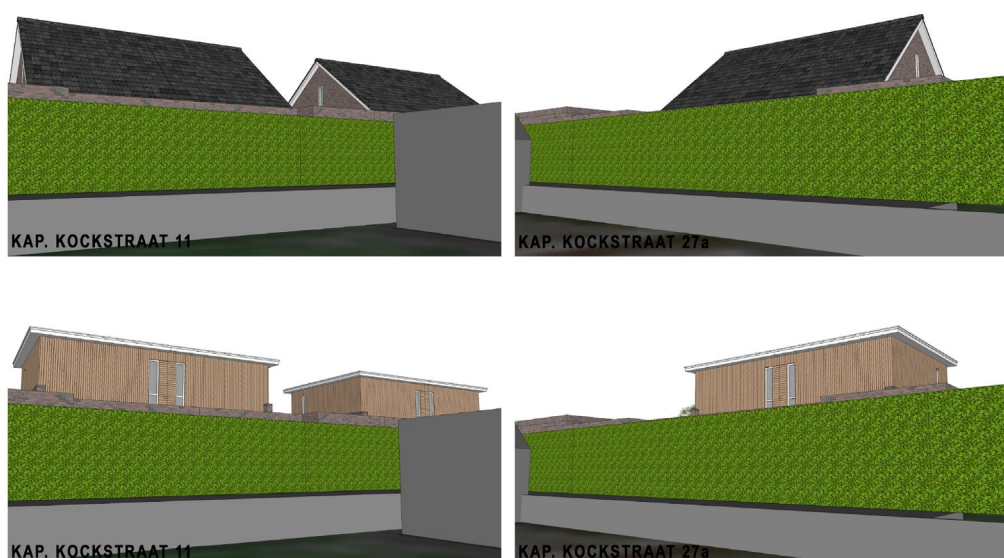
Figuur 19 impressie plan d.d. 30/08/23 waarop onder meer te zien is dat de bijgebouwen levensloopbestendige woningen zijn verschoven t.o.v. belendende achtertuinen Kapelaan Kockstraat (wijziging #2)

- 13/09/23 - Overleg omwonenden Hoogstraat 14 met ontwikkelaar waarin afspraken gemaakt zijn over maatregelen bescherming privacy naar aanleiding van uitrit plan.
- 18/09/23 - Overleg omwonenden Hoogstraat 5 met ontwikkelaar waarin nadere afspraken worden gemaakt zijn over maatregelen bescherming privacy naar aanleiding van het voorgestelde sociaal woonblok C.



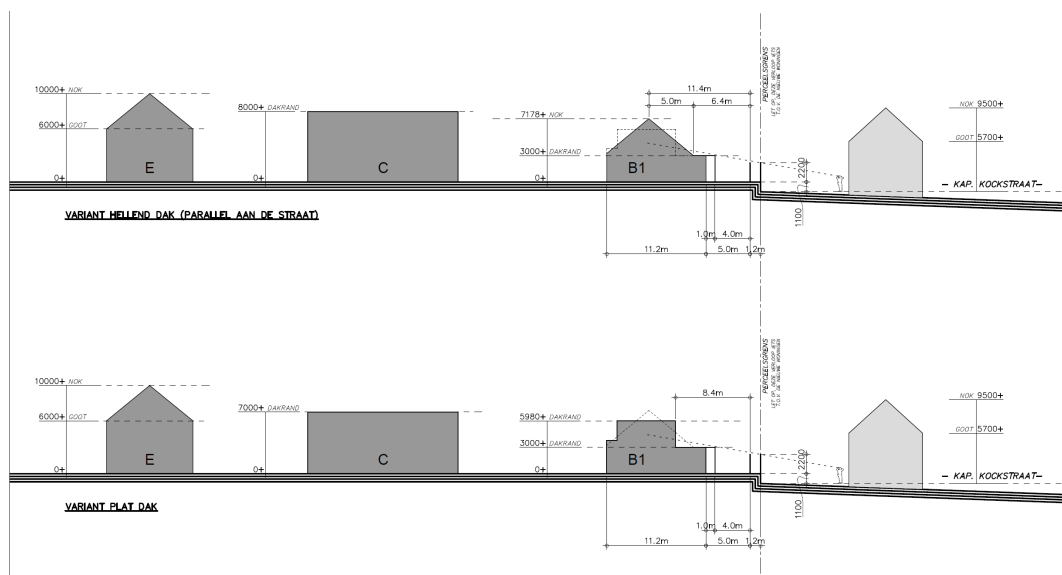
Figuur 20 impressie met links sociaal woonblok, in het midden de bergingen en rechts Hoogstraat 5, uiteindelijk resultaat uit overleg met bewoners Hoogstraat 5 op 09/01/2024

- 28/09/23 - Vragen omwonenden naar aanleiding van presentatie 30/08/24 besproken met gemeente en antwoorden daarna gedeeld per mail met omwonenden.
- 28/11/23 - Openstaande vragen/opmerkingen van omwonenden besproken in een gezamenlijk overleg met afgevaardigden omwonenden, wethouder, behandelende ambtenaren, architect en ontwikkelaar.
- 29/11/23 - Verslaglegging en afsprakenlijst van overleg 28/11/24 gedeeld met omwonenden.
- 09/01/24 - Overleg met omwonenden bij architect over kapvormen levensloopbestendige woningen in aanwezigheid van afgevaardigden omwonenden, architect en ontwikkelaar.



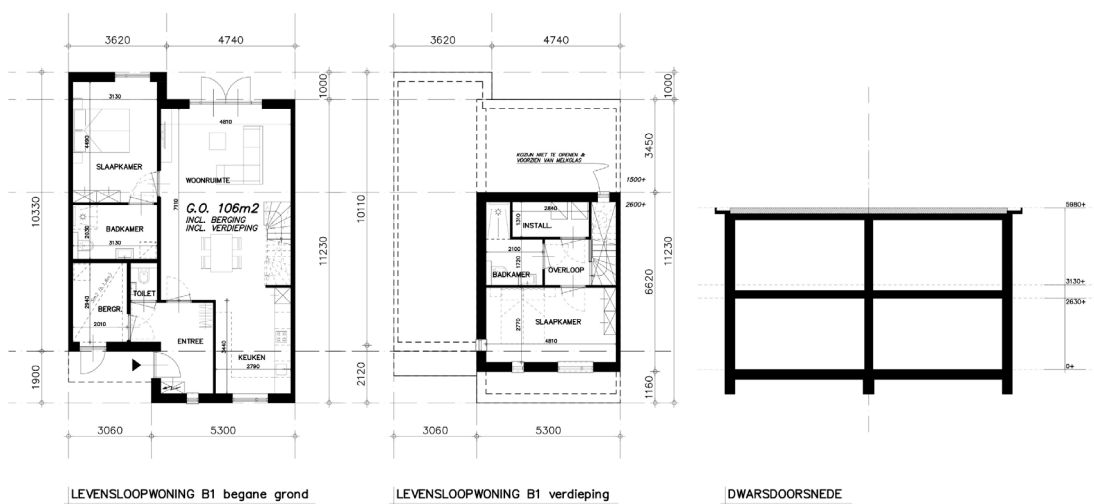
Figuur 21: getoonde kapvormen d.d. 09/01/24 waarna omwonenden keuze hebben gemaakt voor platte versie (onderste verbeelding)

- 10/01/24 - Opties kapvormen zoals besproken op 09/01/24 gedeeld met omwonenden. Het overleg heeft geresulteerd in een platdakverdieping i.p.v. de eerder voorgestelde zadeldakverdieping. De hoogte van de hoofdbouw wordt hierdoor een meter lager (6 i.p.v. 7 meter) en de gevellijn van de dakverdieping verschuift in het plan waarmee de afstand tot de erfafscheiding van de Kapelaan Kockstraat wordt vergroot. Door de kapvorm zijn dakkappen niet meer te plaatsen wat recht doet aan de privacy van de omwonenden. Op de bovenverdieping wordt het woonprogramma zo ingedeeld dat aan de achterzijde de installatieruimte wordt gesitueerd.



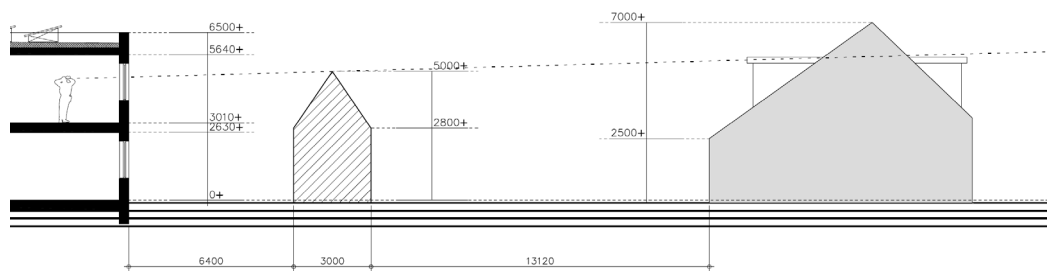
Figuur 22: doorsnede-profiel met boven het oude profiel met zadeldak bij Bouwblok B1 en onder het nieuwe profiel met opbouw met platdak bij Bouwblok B1

- 19/01/24 - Mailoverleg omwonenden over afspraken indeling plattegronden



Figuur 23: plattegronden en doorsnede levensloopbestendige woning met op verdieping installatieruimte gesitueerd aan de achtergevel

- 22/01/24 - Bijpraten omwonenden Hoogstraat 5 met ontwikkelaar waarin nadere afspraken worden gemaakt zijn over maatregelen t.b.v. bescherming privacy naar aanleiding van het voorgestelde sociaal woonblok C. De achterzijde van de bergingen wordt de nieuwe erfafscheiding tussen Hoogstraat 5 en het plan. De bergingen krijgen een zadeldak zodat inkijk vanuit het sociale woonblok wordt voorkomen. De bergingen zijn maar vanaf één kant bereikbaar, de achterzijde wordt een onderhoudsarme afwerking in overleg met de bewoners van Hoogstraat. Het bouwblok is t.o.v. 27/06/23 met 1 meter in hoogte verlaagd en het blok is verder het plan in geschoven waardoor de afstand ten opzichte van Hoogstraat 5 is vergroot.



Figuur 24: doorsnedeprofiel met links sociaal woonblok, in het midden de bergingen en rechts Hoogstraat 5 met daarin gevisualiseerd de afspraken m.b.t. getroffen maatregelen t.b.v. bescherming privacy

- 09/02/24 - Mailoverleg met omwonenden over afspraken indeling plattegronden techniek B1 blokken.
- 14/02/24 - Mailoverleg met omwonenden over afspraken indeling plattegronden techniek B2 blokken.
- 21/03/24 - Gepland overleg bijpraten omwonenden Hoogstraat 5 met ontwikkelaar.



Figuur 25: vogelvlucht met daarin gevisualiseerd alle verwerkte afspraken met omwonenden



Figuur 26: impressie met daarin gevisualiseerd de aangepaste levensloopbestendige woningen (type B1 en B2) en het aangepaste sociaal woningblok type C in hoogte (7 i.p.v. 8 meter)



Figuur 27: impressie met daarin gevisualiseerd de tweekappers(type D) ende rijwoningen (type E)



Figuur 29: vogelvucht plan daarin gevisualiseerd alle verwerkte afspraken met omwonenden

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De daaruit voortvloeiend vragen en opmerkingen zijn verwerkt in dit document.

6.2.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegd, waarbij iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar kon maken. De gemeente heeft de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd (huis-aan-huis krant, gemeenteblad en via de website van de gemeente). Er zijn zienswijzen ingediend, die in de nota van zienswijzen van een reactie zijn voorzien (zie bijlage 7).

Naar aanleiding van de zienswijzen is paragraaf 4.11 Watertoets aangepast om aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen. Daarnaast is conform het verzoek van de omwonenden op de verbeelding de maximale



bouwhoogte van de levensloopbestendige woningen ter hoogte van de Hoogstraat verlaagd van 7m naar 6m.

Tot slot zijn door de gemeente Steenberghe ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- In de toelichting zijn paragraaf 6.2.1, 6.2.3 en 6.2.4 uitgebreid of toegevoegd.
- Op de verbeelding is als gevolg van overleg met omwonenden een aanduiding toegevoegd, waarmee de maximale bouwhoogte van de bergingen behorend tot de sociale woningen is verhoogd van 3m naar 5m. Daarmee samenhangend is in de planregels een regel toegevoegd aan artikel 6.2.2, waarmee de maximale bouwhoogte van de bergingen behorend tot de sociale woningen wordt verhoogd van 3m naar 5m.
- Op de verbeelding zijn enkele bestemmingen 'Groen' verwijderd, dit uit het oogpunt van flexibiliteit. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn planten, struik- en houtgewassen ook toegestaan.
- Het plangrens van het bestemmingsplan is op de verbeelding verlegd zodat het gehele perceel 5102 wordt herbestemd. Ter plaatse van de uitbreiding van het plangebied zijn de bestemmingen met 'Groen' en met 'Verkeer' ingetekend.
- Tot slot is het id-nummer geactualiseerd in de planregels en op de verbeelding naar de status van vastgesteld bestemmingsplan.



Bijlagen

Bijlage 1 — asbestonderzoek

Bijlage 2 — akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3 — aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 4 — quickscan flora en fauna

Bijlage 5 — stikstofdepositie-onderzoek

Bijlage 6 — verslag omgevingsdialoog

Bijlage 7 — nota van zienswijzen

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl