



BEM1602682
gemeente Steenbergen

Gemeente Steenbergen

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning
Pelsendijk 13 De Heen



Behoort bij beschikking

d.d. 13-05-2016

nr.(s) ZK16002194

Juridisch beleidsmedewerker
Publiekszaken / vergunningen

in steenbergen staat u sterk

Gemeente Steenbergen

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Pelsendijk 13 De Heen

Adres	: <i>Pelsendijk 13, 4655 TK DE HEEN</i>
Kadastrale gegevens	: <i>Steenbergen, sectie D, nummers 924, 925, en 927 en Nieuw-Vossemeer, sectie E, nummer 699</i>
Opdrachtgevers	:
Datum	: <i>11 mei 2016</i>
Versie	: <i>1.1</i>
Status	: <i>definitief</i>



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding en doelstelling**
- 1.2 Begrenzing plangebied**
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan & procedure**
- 1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing**

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

- 2.1 Huidige situatie**
- 2.2 Het plan**
- 2.3 Impressie object**

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

- 3.1 Beleid hogere overheden**
- 3.2 Gemeentelijk beleid**

Hoofdstuk 4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

- 4.1 Archeologie**
- 4.2 Bodem**
- 4.3 Overige milieuthema's**
- 4.4 Waterparagraaf**
- 4.5 Verkeer en parkeren**
- 4.6 Duurzaam bouwen**

Hoofdstuk 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- 5.1 Uitvoerbaarheid**
- 5.2 Planschade**

Hoofdstuk 6 MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK

- 6.1 Draagvlak**

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- Bijlage 1 : aanvraagformulier omgevingsvergunning (digitaal via OLO)**
- Bijlage 2 : bouwkundig inspectierapport van VTO Vastgoed d.d. 09-03-2016**
- Bijlage 3 : taxatierapport van Ossenblok Taxatieservices d.d. 18-02-2014**
- Bijlage 4 : bouwbesluitberekeningen van VTO Vastgoed d.d. 03-03-2016**
- Bijlage 5 : planschadeovereenkomst tussen gemeente Steenberg en initiatiefnemers**

HOOFDSTUK 1

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

In het buurtschap Notendaal in het buitengebied van de gemeente Steenberg en is het adres Pelsendijk 13 De Heen gelegen. Het object maakt deel uit van de lintbebouwing die hoofdzakelijk bestaat uit burgerwoningen. Op grond van de vigerende planologische regelingen is het object bestemd als bedrijfswoning, horende bij de achtergelegen en aangrenzende gronden. Het object is echter al ruim 20 jaar in gebruik als burgerwoning.

Initiatiefnemers

De huidige eigenaren zijn sinds 2007 woonachtig op het adres. Het object is getuige de koopovereenkomst en het taxatierapport verkocht als burgerwoning en is ook als zodanig door initiatiefnemers betrokken. Enkele jaren geleden is echter door de eigenaren geconstateerd dat er geen woonbestemming op het adres rust. In het nader onderzoek naar de achtergronden daarvan heeft ondermeer overleg met de gemeente Steenberg en plaatsgevonden.

Initiatiefnemers wensen het formele gebruik als burgerwoning mogelijk te maken.

Standpunt gemeente

Op 7 september 2015 hebben initiatiefnemers een principeverzoek bij de gemeente Steenberg en ingediend. Bij brief van 21 oktober 2015 (verstuurd 25 oktober 2015) heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente een uitspraak gedaan dat zij in principe bereid zijn, onder voorwaarden, planologisch medewerking te verlenen aan het toestaan van het bewonen van het object Pelsendijk 13

Dit onder de navolgende voorwaarden:

1. Gelet op het aspect veiligheid, dient middels onderzoeken te worden aangetoond dat het pand bouwkundig voor bewoning geschikt is en dus voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
2. Gelet op de ligging in het buitengebied, dienen initiatiefnemers middels een nader te beoordelen groenplan te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van de omgeving of een evenredige financiële bijdrage te storten in het gemeentelijke groenfonds.
3. Gelet op de verandering in planologie, dienen initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren en een planschadeovereenkomst te sluiten zodat mogelijk planschade voor rekening van initiatiefnemers komt.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft dan ook betrekking op het wijzigen van de bestemming van het object van bedrijfswoning naar burgerwoning. Uit de onderbouwing blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Teneinde het gebruik van het pand te legaliseren wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit "Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening".

1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het buurtschap Notendaal in het buitengebied van de gemeente Steenbergen. Het buurtschap ligt ten westen van de -nieuwe- A4 en ten zuiden van de provinciale weg N257. In het buitengebied van de gemeente staan, naast de bijbehorende agrarische bebouwing, een klein aantal verspreid liggende burgerwoningen en is er sprake van lintbebouwing nabij ondermeer de Heense Molen en Pelsendijk/Notendaal. Het object is gelegen aan een doorgaande weg, maar het verkeer beperkt zich thans tot bestemmingsverkeer.



1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN & PROCEDURE

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen” geldend (NL.IMRO.0851.bgBPstbgeheel-v003). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 september 2015 door de gemeenteraad van Steenbergen.

Van toepassing is de bestemming “Bedrijf – 1”. Op grond van de bijbehorende voorschriften zijn de gronden bestemd voor niet specifiek aan het buitengebied gebonden bedrijven in de vorm van een aannemersbedrijf. Gelet op de specifieke aanduiding is slechts één bedrijf toegestaan. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Bij de bestemming zijn mogelijk bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, water, waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuin, erf en andere bij de bestemming passende voorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Op het adres was lang geleden een aannemersbedrijf gevestigd. Uit dossier onderzoek is gebleken dat dit bedrijf al circa 20 jaar niet meer gevestigd is op het adres danwel geheel opgeheven is. In casu is er, gezien het bouwjaar van het object, sprake van een bedrijfswoning die oorspronkelijk deel uitmaakte van het aannemersbedrijf. Met het huidige, en toekomstig gewenst, gebruik als burgerwoning is er sprake van een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zelf zijn geen mogelijkheden opgenomen voor de gewenste planologische afwijking te bewerkstelligen danwel de bestemming te wijzigen.

Procedure

Om toestemming te kunnen verlenen aan het afwijkend gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning biedt artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen. Een voorwaarde voor deze procedure is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing.

1.4 OPZET RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- In hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de gemeente en andere overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- De gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven;
- Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin wordt ingegaan op het draagvlak onder omwonenden en andere belanghebbenden.

HOOFDSTUK 2

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het betreft een traditioneel gebouwd object, met dakpannen gedekt en het is geheel geïsoleerd. Het oorspronkelijke bouwjaar is niet bekend. In 2007 is het object grotendeels gerenoveerd door middel van het vernieuwen van de keuken, het vervangen van het dak en het vervangen van de kozijnen. Het object is thans in goede staat van onderhoud.



De begane grond bestaat uit een entree/hal met meterkast en biedt verder toegang naar een trapopgang naar de eerste verdieping, een kantoorruimte, woonruimte, de open keuken, de bijkeuken en het toilet. Vanuit de daarachter gelegen bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang naar vier slaapkamers, een bergruimte, een badkamer en een balkon. De bergruimte op de tweede verdieping is middels een vlizotrap bereikbaar.

De aangrenzende berging met tussenhal heeft een zolderruimte.

Bouwkundige staat object

Op basis van het rapport (peildatum 9 maart 2016) van een onafhankelijk deskundige is het navolgende gesteld:

- Fundering: Goed
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd in relatie tot de fundering.
- Gevelconstructie: Goed
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.
- Geveluitrusting (buitenkozijnen, buitenramen, buitendeuren, beglazing, balkon, lekdorpels, lood- en zinkwerken): Goed.
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.

-
- Gevelafwerking (beplating/gevelbetimmering, pleisterwerk, voegwerk, schilderwerk): Goed.
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.
 - Dakconstructie (plat en hellend dakvlak): Goed.
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.
 - Duikuitrusting (hemelwaterafvoer, schoorsteen, boeiboorden): Goed.
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.
 - Dakafwerking (dakbedekking, schilderwerk): Goed.
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.
 - Interieurconstructie (begane grondvloer, verdiepingsvloer, (dragende) wanden): Goed.
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.
 - Interieurfwerking (trappen, keukenblok, sanitair, binnendeurkozijnen, binnendeuren, plafonds, wandafwerking (incl. tegelwerk): Goed.
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.
 - Waterinstallatie (zichtbare leidingen, riolering): Goed.
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.
 - Gasinstallatie (gasleidingen): Goed.
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.
 - Elektra-installatie (groepenkast, bedrading, zichtbare leidingen, aardlekschakelaar):
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.
 - Gasinstallatie (cv-ketel, cv-leidingen, radiatoren en kranen, ventilatie, brandveiligheid): Goed.
 - o Er zijn geen gebreken geconstateerd.

Conclusie: Zoals uit het keuringsresultaat blijkt, verkeert het object in onberispelijke staat en is zeker geschikt als woning.

2.2 HET (BOUW)PLAN

Het gaat in casu alleen om het wijzigen van het gebruik van het object van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er zullen geen -bouwkundige- wijzigingen plaatsvinden. Gezien de bouwkundige toestand van het pand, als vermeld in paragraaf 2.1, is aangetoond dat het pand hiertoe geschikt is.

2.3 IMPRESSIE OBJECT



Voorgevel



Straatbeeld



Achtergevel



Berging



Tuin

Begane grond:

Entree/Hal, meterkast, trapopgang naar 1^e verdieping, toegang naar kantoorruimte, woonkamer, open keuken, bijkeuken en toilet. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar. Plafondhoogte begane grond 255 cm Plafondhoogte bijkeuken 220 cm

Entree/Hal



Trapopgang



Kantoorruimte



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Bijkeuken



Toilet



1^e Verdieping; Overloop met toegang naar slaapkamers, bergruimte, badkamer, balkon en 2^e verdieping

Plafondhoogte 230-237 cm



Overloop



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Bergruimte



Slaapkamer



Badkamer



2^e Verdieping; open zolderruimte

Begane grond/Berging met tussenhal en zolderruimte



(Bronnen: taxatierapport van Ossenblok Taxatieservices d.d. 18 februari 2014 en het bouwkundig inspectierapport van VTO Vastgoed d.d. 9 maart 2016).

HOOFDSTUK 3

3.1. BELEID HOGERE OVERHEDEN

Het provinciaal beleid vormt een uitwerking van het rijksbeleid, waarbij de nadruk ligt op het intensiveren en het efficiënt benutten van de ruimte binnen de maximale bebouwingscontouren. Dat wordt onder andere bereikt door vrijkomende locaties te herontwikkelen. De voorgenomen wijziging past dan ook binnen het beleid van hogere overheden.

De omvang van de voorgenomen verandering, dat dient als basis voor de planologische procedure, is dusdanig kleinschalig dat het nationale en provinciale beleid aangaande de ruimtelijke ordening verder niet direct van toepassing is en te vertalen is in deze ruimtelijke onderbouwning. Het is daarnaast zo dat de uitgangspunten uit beleidsstukken van rijk en provincie veelal verwerkt worden in gemeentelijke beleidsstukken. Dit geldt ook voor de gemeente Steenbergen.

3.2. GEMEENTELIJK BELEID

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Steenbergen is op onderhavig plan niet van toepassing. Er vinden geen esthetische wijzigingen aan het object plaats.

Welstandsnota

Het adres is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Bouwverordening

Het object is door VTO Vastgoed getoetst aan de relevante punten van de Bouwverordening. Zie hiervoor het rapport d.d. 9 maart 2016.

HOOFDSTUK 4

4.1. ARCHELOGIE

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan en de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Uitgangspunt is dat de “veroorzaker” betaalt.

Omdat de planologische procedure er alleen op gericht is dat het gebruik van het object gewijzigd wordt, is onderzoek naar de archeologische waarden niet noodzakelijk.

4.2. BODEM

Het zorgvuldig omgaan met de bodem is in een steeds drukker Nederland geboden. De Wet bodembescherming vormt hiervoor het wettelijk kader. Er kunnen veel aanleidingen bestaan tot het uitvoeren van bodemonderzoek, waarbij in geval van bouwactiviteiten, herontwikkeling en aanvraag of milieuvergunning het onderzoek een verplicht karakter heeft.

Daarnaast vindt onderzoek vaak plaats bij bijvoorbeeld een (voorgenomen) aankoop van een locatie, teneinde onverwachte toekomstige kosten als gevolg van bodemverontreiniging te voorkomen. Nieuwe inzichten, op basis van onderzoek en ervaringen in de praktijk, zorgen ervoor dat het bodembeleid altijd volop in beweging is.

Omdat de planologische procedure er alleen op gericht is dat het gebruik van het object gewijzigd wordt, is onderzoek naar de bodemgesteldheid niet noodzakelijk.

4.3. OVERIGE MILIEUTHEMA'S

Geluidhinder

Het plan bestaat uit een woonfunctie. Deze functie is volgens de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit een geluidsgevoelige bestemming. In de bestaande situatie is er sprake van een bedrijfswoning en in de gewenste situatie van een burgerwoning. In de directe omgeving van het object zijn agrarische bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven, die veelal vallen in Milieucategorie 2, geldt een richtastand van 30 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de bouwpercelen van de agrarische bedrijven. Gesteld kan worden dat deze bedrijven zich op grotere afstand van het object bevinden waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit achterwege kan blijven.

Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd. In de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer, Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is een van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

-
1. Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
 2. Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveloxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De grenswaarde voor fijn stof is reeds van kracht. De grenswaarden voor de overige stoffen gelden in 2010, voor de jaren die daarna vooraf gaan zijn plandrempels gegeven. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve de stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriele Regeling niet in betekende mate, afgekort NIBM.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterweg blijven. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel bekeken worden of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is.

Gelet op de omvang van dit plan kan gesteld worden dat het een project is in de categorie niet in berekenende mate is. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

1. Het Plaatsgebonden risico (PR), richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
2. Het Groepsrisico (GR), stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten en stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

-
- rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
 - langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekeningen dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Gesteld kan worden dat het plangebied zodanig gelegen is dat er ten aanzien van transport geen beperkingen gelden voor het plan.

Natuurwaarden

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura-2000-gebied kunnen aantasten.

In de nabijheid van het plan zijn geen gebieden aangewezen als een Natura-2000 gebied, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavige bestemmingswijziging.

De locatie ligt ook niet in een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan gesteld worden dat geen beschermingswaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de locatie aanwezig zijn. Wanneer onverhoopt toch beschermde soorten worden gevonden, zal hiervoor ontheffing worden gevraagd.

Plant- & diersoorten

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. De onder de Flora- en faunawet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora en fauna. In dit kader is er geen sprake van nieuwbouw waardoor nader onderzoek niet gedaan is.

4.4. WATERPARAGRAAF

De watertoets is een procedure die bij planologische wijzigingen moet worden doorlopen. Hiermee wordt gewaarborgd dat in bouwprojecten, bestemmingsplannen e.d. het waterbeheer wordt meegenomen.

Het verhard oppervlak van het kavel verandert niet waardoor er geen sprake is van een gewijzigde situatie voor wat betreft de afvoer van schoon water. Voor wat betreft het vuilwater is het object aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Specifiek onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.5. VERKEER EN PARKEREN

De stichting voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) noemt zich tegenwoordig kortweg het kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur. Zij hebben het ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, uitgebracht. In de model Bouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt voor de normstelling voor het aantal parkeerplaatsen per voorziening verwezen naar de parkeerkencijfers van de ASVV 2004. De parkeerkencijfers zijn bedoeld als hulpmiddel voor ontwerpers, om een orde van groottes uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening.

Bij het object behoren 13 parkeerplaatsen welke aan de overzijde van de straat gelegen zijn. Hiermee kan gesteld worden dat er in ruime mate voorzie is in het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein bij een woning.

4.6. DUURZAAM BOUWEN

Er worden geen extra duurzaamheidsmaatregelen genomen.

HOOFDSTUK 5

5.1. UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een investering van de rechtmatige eigenaren van het object met bijbehorende percelen. Behoudens kosten voor de ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in de exploitatieve sfeer. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de rechtmatige eigenaren onderhavige onderbouwing opgesteld.

5.2. PLANSCHADE

Schade die voortvloeit uit deze planologische procedure kan afgewenteld worden op de initiatiefnemers. Tussen initiatiefnemers en de gemeente Steenbergen zal een planschadeovereenkomst op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden gesloten.

HOOFDSTUK 6

6.1. DRAAGVLAK

Het object is gelegen in het buurtschap Notendaal welke hoofdzakelijk bestaat uit woningen (lintbebouwing). Naast het object Pelsendijk 13 is een kinderdagverblijf gevestigd. Initiatiefnemers bewonen het object reeds sinds 2007 en hebben het derhalve feitelijk als sinds die tijd in gebruik als burgerwoning. Gelet op de saamhorigheid in het buurtschap zijn er geen bezwaren te verwachten in het omzetten van de functie van het object. Voor de omwonenden wijzigt er namelijk niets aan de feitelijke situatie.

BIJLAGE 1

BIJLAGE 2

BIJLAGE 3

BIJLAGE 4

BIJLAGE 5