



GEMEENTE STEENBERGEN
TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN
'WELBERGSEDIJK 20A, WELBERG'

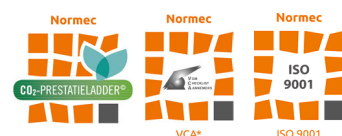
Bestemmingsplan
Welbergsedijk 20a, Welberg
Gemeente Steenbergen

Opdrachtgever : P.A.M. van Mechelen
 Projectnummer : 20190054
 IDN : NL.IMRO.0851.wbBPwdijk20a-v001
 Datum : 14 januari 2020
 Opgesteld door : T-E van Dalen
 Gecontroleerd door : K. Jansen
 Voor akkoord : T-E van Dalen

Paraaf : _____



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	28-06-2019	Concept voorontwerpbestemmingsplan	TDa	KJ
DO01	30-10-2019	Voorontwerpbestemmingsplan	TDa	KJ
DO02	25-11-2019	Ontwerpbestemmingsplan	TDa	KJ
D01	14-01-2020	Bestemmingsplan ter vaststelling	TDa	RV



INHOUD	blz.
1	INLEIDING 3
1.1	Aanleiding en doel 3
1.2	Ligging plangebied 3
1.3	Planologisch kader 4
1.4	Leeswijzer 4
2	PLANBESCHRIJVING 5
2.1	Bestaande situatie 5
2.2	Beoogde situatie 6
3	BELEID 7
3.1	Rijksbeleid 7
3.2	Provinciaal beleid 8
3.3	Gemeentelijk beleid 12
4	OMGEVINGSASPECTEN 17
4.1	Bodem 17
4.2	Geluid wegverkeer 18
4.3	Bedrijven en milieuzonering 18
4.4	Luchtkwaliteit 20
4.5	Geurhinder 21
4.6	Externe veiligheid 21
4.7	Water 22
4.8	Natuur 24
4.9	Verkeer en parkeren 25
4.10	Archeologie en cultuurhistorie 26
4.11	Technische infrastructuur 27
4.12	M.e.r.-beoordeling 28
4.13	Privacy en uitzicht 28
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 30
5.1	Het juridische plan 30
5.2	Algemene toelichting planregels 30
5.3	Algemene toelichting verbeelding 30
5.4	Toelichting bestemmingen 31
5.5	Algemene regels 31
6	UITVOERBAARHEID 32
6.1	Economische uitvoerbaarheid 32
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid 32

BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodemonderzoek Welbergsedijk 20a-22 te Steenberg, D01, d.d. 21-03-2019, AGEL Adviseurs
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Bestemmingsplan Welbergsedijk 20a-22 te Welberg, D02, d.d. 28-06-2019, AGEL Adviseurs
- 3 Quicksan flora en fauna, Welbergsedijk 20a-22, Welberg, project 3019, d.d. 29-04-2019, Bureau Van Nierop
- 4 Welberg, Welbergsedijk 20-22a, Gemeente Steenberg (NB), Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect-rapport 2226, project 19040021, d.d. 12-08-2019, Transect
- 5 Rapportage AERIUS calculator
- 6 Nota van zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Welbergsedijk 20a is een bedrijfspand aanwezig waarin tot enige tijd geleden een garagebedrijf gevestigd was. Inmiddels is de bedrijfsvoering hiervan al weer enige tijd gestaakt. Aangezien het pand niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd een matige uitstraling heeft en een bedrijfsmatige bestemming minder passend is in het woonlint aan de Welbergsedijk, hebben de huidige eigenaren het plan ontwikkeld om tot herontwikkeling van de locatie over te gaan. Het voornemen is de bestemming van de locatie te wijzigen naar een woonbestemming en het perceel te splitsen in drie woonpercelen. Het plan voorziet erin binnen de nieuwe woonbestemming twee woningen toe te voegen en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. Hierdoor voorziet het plan in een kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied. Deze beoogde ontwikkelingen zijn echter niet mogelijk binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Met betrekking tot deze ontwikkelingen hebben de eigenaren op 29 oktober 2018 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Steenberg. Bij brief van 11 december 2018 heeft de gemeente Steenberg haar principe-uitspraak kenbaar gemaakt om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan dit initiatief.

Om het plan te kunnen realiseren, is voor de genoemde locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader opgesteld in de vorm van voorliggend bestemmingsplan. Deze toelichting voorziet in de noodzakelijke toetsing van het initiatief aan de haalbaarheid vanuit planologische- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Welbergsedijk, huisnummer 20a. Het omvat de kadastrale percelen sectie AA, nummers 499 en 500 (deels) en heeft een oppervlakte van circa 2.450 m². Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

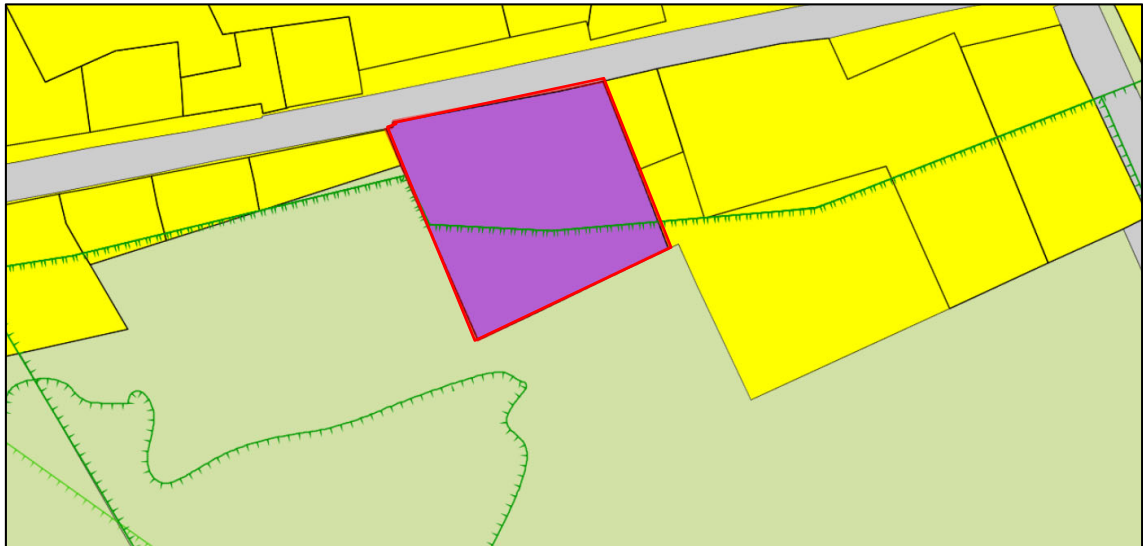


Luchtfoto met plangebied rood omkaderd (Cyclomedia)

1.3 Planologisch kader

Het plangebied ligt binnen het 'Bestemmingsplan Buitengebied Steenberg'. Dit plan werd op 24 september 2015 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Steenberg. Daarnaast geldt voor het plangebied de herziening 'Buitengebied Steenberg – 1^e herziening', dat op 28 juni 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Steenberg.

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf - 1' met aanduiding van een bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'. Ook geldt er voor het hele plangebied de gebiedsaanduiding 'archeologische verwachtingswaarde'. Voor het zuidelijke deel van het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – attentiegebied natuur netwerk brabant', 'milieuzone – groenblauwe mantel' en 'cultuurhistorisch vlak'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg' met plangebied in rood omkaderd

1.4 Leeswijzer

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

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Historische ontwikkeling

De historische stad Steenberg is ontstaan op de meest noordelijk gelegen uitloper van de Brabantse Wal, op de overgang tussen het zandgebied en het kleigebied. Steenberg (stadsrechten in 1272) was een welvend havenstadje, waarbij zout en turf vanuit de omgeving werd verscheept. Welberg ligt aan de zuidoostzijde van de Steenberg, op het zandgebied en werd al in de middeleeuwen genoemd als hoger gelegen gebied. Een min of meer planmatig kerkdorp ontstond echter pas vroeg in de 20e eeuw. In 1927 werd een eigen parochie gecreëerd waardoor een eigen dorpskarakter ontstond.

Het dorp Welberg is ontstaan als agrarisch lintdorp langs de Welbergsedijk (die binnen het dorp overgaat in de Corneliusstraat). Het centrum van het dorp bevindt zich op de kruising met de Kapelaan Kockstraat. De Kapelaan Kockstraat heeft een heel eigen karakter aangezien langs deze weg tevens de Boomvaart is gelegen. De Kapelaan Kockstraat vormt hiernaast historisch de belangrijkste verbinding richting de kern Steenberg.

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



Functionele beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Welbergsedijk. Het perceel met huisnummer 20a (kadastraal perceel nr. 499) is bebouwd met een bedrijfswoning. Direct daarnaast staat, op zeer korte afstand, het bedrijfspand van het voormalige garagebedrijf. Rondom de bedrijfswoning is een tuin aanwezig, voor het bedrijfspand is erfverharding door middel van klinkers aanwezig. Op het perceel van huisnummer 22 (kadastraal perceel nr. 500) is de bebouwing van een voormalige edelsmederij aanwezig. Dit gebouw staat al geruime tijd leeg.



Foto van het plangebied vanaf Welbergsedijk; links de bebouwing van het te slopen garagebedrijf, rechts de bedrijfswoning die behouden blijft (Cyclomedia)

2.2 Beoogde situatie

Met het plan wordt de toevoeging van twee vrijstaande woningen in het bebouwingslint langs de Welbergsedijk mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt een bestaande bedrijfswoning bestemd tot burgerwoning. Hiertoe dient het bedrijfspand van het voormalige garagebedrijf te worden gesloopt en de bijbehorende erfverharding wordt verwijderd.

Voor de stedenkundige opzet van de woonpercelen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- de diepte van de bouwvlakken volgt de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied op basis van de Verordening ruimte Noord-Brabant;
- de voorgevelrooilijn, tevens de voorste begrenzing van de bouwvlakken, volgt de voorgevelrooilijn gebaseerd op de bestaande situatie.

De woningen hebben een maximale goothoogte van 5,5 m en een maximale bouwhoogte van 9,5 m en de maximale inhoud is ook vastgelegd. Door middel van een bouwvlak op de verbeelding is de situering van de woningen bepaald. Er dient bij de nieuw op te richten vrijstaande woningen een afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van minimaal 3 meter aangehouden te worden. Verder zijn minimale en maximale percentages voor de dakhelling voorgeschreven.

Door de sanering van de bestaande bedrijfsopstallen en de opvulling van de daardoor ontstane leemte in het woonlint aan de Welbergsedijk, resulteert voorliggend plan in een kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied en haar omgeving.

3 BELEID

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

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

Conclusie

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

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

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

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling en conclusie

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Op grond van jurisprudentie wordt een woningbouwontwikkeling vanaf circa 12 woningen gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit plan betreft de ontwikkeling van twee nieuwe woningen. Dit aantal ligt lager dan de drempelwaarde, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit plan niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie onderscheidt vier hoofdoopgaven die nauw met elkaar samenhangen:

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

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, PVVP).

Beoordeling en conclusie

Dit plan is niet van dien aard dat het raakt aan de hoofdoopgaven van de omgevingsvisie.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening – partiele herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling

Met betrekking tot het plangebied geldt dat dit ligt binnen de structuur 'kernen in landelijk gebied'. Hiervoor geldt dat er mogelijkheden zijn om te bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied, zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Dit plan waarin bedrijfsmatige bestemming in het woonlint aan de Welbergsedijk verdwijnt om plaats maken voor twee nieuwe woningen, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning, past binnen deze structuur.



Uitsnede structurenkaart, plangebied rood omcirkeld

Conclusie

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

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Dit is een eerste stap om te komen tot een definitieve omgevingsverordening. In deze Interim omgevingsverordening worden bestaande regels uit een aantal verschillende verordeningen samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening staan zowel regels voor burgers en bedrijven –de rechtstreeks werkende regels voor activiteiten – als voor bestuursorganen van de overheid – de instructieregels.

Beoordeling

Hierna wordt ingegaan op deze regels en in hoeverre die van toepassing zijn op het bestemmingsplangebied. Vervolgens wordt beoordeeld in hoeverre voorliggend plan hierop aansluit.

Stedelijk gebied, landelijke kern

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit om zorgvuldig ruimtegebruik zoveel mogelijk te stimuleren. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Het noordelijk gedeelte van het plangebied ligt binnen het gebied waar deze regels van toepassing zijn.

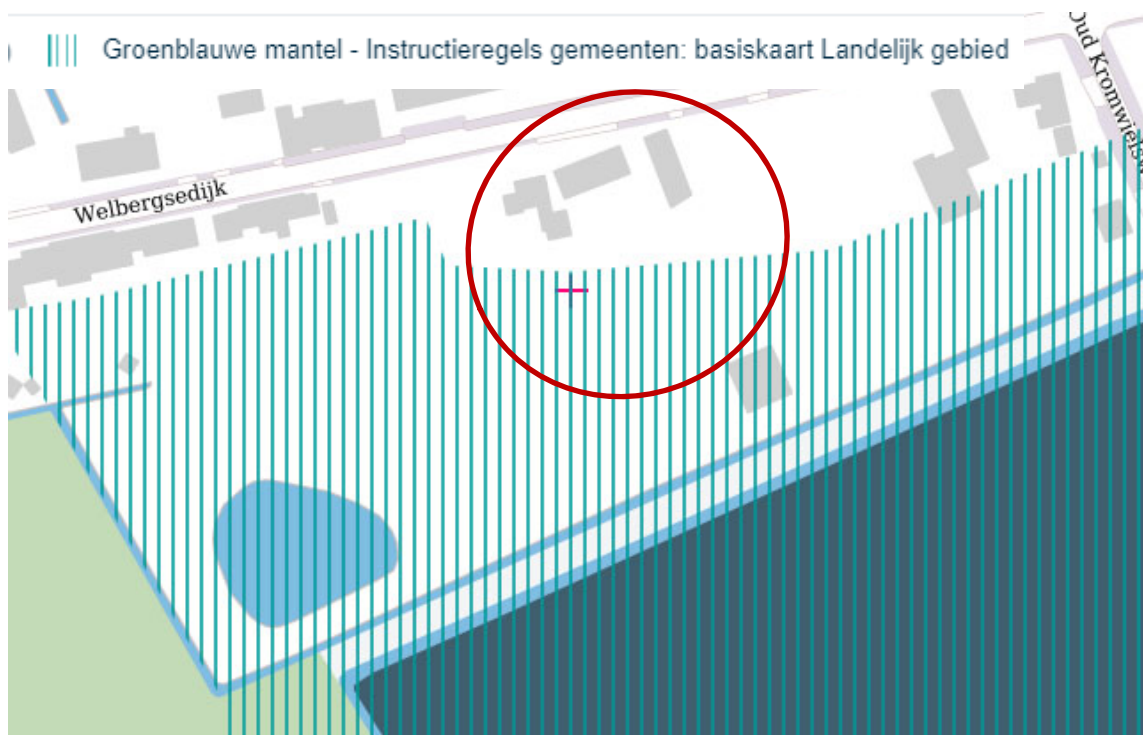


Uitsnede themakaart regels stedelijke ontwikkeling, plangebied rood omcirkeld

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO (in deze verordening: het Natuur Netwerk Brabant), het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied ligt hierbinnen.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt een 'ja, mits' benadering gehanteerd. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde geeft verplichte invulling van de verplichte verbetering van de kwaliteit van het landschap zoals opgenomen in artikel 3.2.



Uitsnede themakaart instructieregels gemeenten, basiskaar Landelijk Gebied; plangebied weergegeven in rood

Overige aanduidingen

Ter plaatse van de 'Groenblauwe mantel' gelden ook de regels 'Attentiegebied waterhuishouding: natuur en stiltegebieden'. Hierbinnen mogen geen fysieke ingrepen worden uitgevoerd die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant.

Voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied, dat samenvalt met de 'Groenblauwe mantel' gelden de regels 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Hierbinnen zijn geen wijzigingen toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel binnen de verordening. Doel hiervan is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan worden gezocht naar een geschikte plek om een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied mogelijk te maken. De provincie wil tevens verouderde locaties in het stedelijk gebied opnieuw opvullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

In de verordening is vastgelegd dat iedere ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

Toepassing planontwikkeling

De begrenzing van de nieuwe woonbestemming volgt de contour van het bestaand stedelijk gebied. Uitsluitend binnen deze woonbestemming en dus binnen het bestaand stedelijk gebied worden nieuwe bouwmogelijkheden toegestaan. Daardoor is deze ontwikkeling in overeenstemming met de verordening.

Binnen het deel van het plangebied dat gelegen is in de groenblauwe mantel, en waar dus ook de regels voor 'Attentiegebied waterhuishouding: natuur en stiltegebieden' en 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' gelden worden geen nieuwe bouwmogelijkheden toegestaan. Dit deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', overeenkomend met de bestemming van de overige omliggende gronden in het buitengebied. Door de bestemmingswijziging (in de huidige situatie 'Bedrijf -1', levert het plan een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Daardoor is deze ontwikkeling in overeenstemming met de verordening.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen het 'stedelijk gebied', waardoor hiervoor de aanvullende verplichting ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing is. Echter wordt een deel van een bestaande bedrijfsbestemming met bijbehorend bouwvlak verwijderd, waardoor bouwmogelijkheden in het buitengebied worden beperkt/verminderd. Dit heeft een positieve bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan worden aanduidingen opgenomen ter bescherming de waarden zoals bedoeld in het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant', de 'groenblauwe mantel' en het 'cultuurhistorisch vlak'.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de regels die in de Interim omgevingsverordening zijn gesteld.

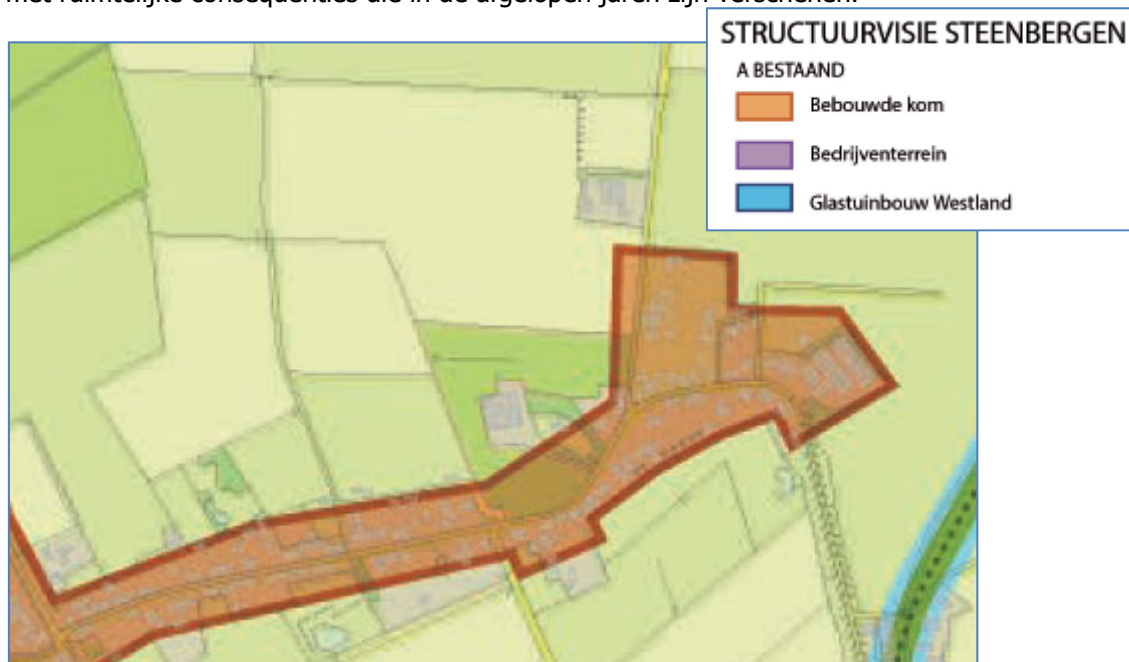
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Steenbergen inclusief partiële herziening 2018

Toetsingskader

De 'Structuurvisie Steenbergen' is op 31 mei 2012 vastgesteld en is eind 2018 partieel herzien. Deze 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.



Uitsnede 'Structuurvisie Steenbergen'

Beoordeling

Voor het plangebied, gelegen binnen het bebouwingslint van Welberg en aangeduid in de structuurvisie als 'bebouwde kom', is relevant dat in de structuurvisie ingezet wordt op behoud van de leefbaarheid van Welberg.

In de structuurvisie wordt ook ingegaan op het woningbouwbeleid en de woningbouwprogrammering. Later is dit beleid verder uitgewerkt in de woonvisie, die hierna nog aan de orde komt. Aangezien deze nota het meest recente beleid bevat, is niet nader ingegaan op het beleid en de programmering zoals dat in de structuurvisie is besproken. Onderhavig plan is niet strijdig met de gemeentelijke structuurvisie.

De toevoeging van twee woningen kan in algemene zin bijdragen aan het behouden van voldoende draagvlak voor de voorzieningen in Welberg. Wat betreft de woningbouwprogrammering en het woningbeleid vindt toetsing plaats aan de meest recente woonvisie.

Conclusie

De planontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie gemeente Steenbergen

Toetsingskader

De woonvisie vormt het richtinggevende document van de gemeente voor de gemeentelijke woningmarkt. De gemeente ziet zichzelf hierbij nadrukkelijker in een faciliterende rol. In de woonvisie wordt allereerst een analyse gepresenteerd van de ontwikkelingen in de woonmarkt.

Hierna worden beleidskeuzes geformuleerd inzake de bestaande woningvoorraad (die steeds belangrijker wordt), en bijvoorbeeld het wonen van arbeidsmigranten. Bij dit plan zijn vooral de beleidskeuzes inzake nieuwbouw van belang. Deze worden hieronder benoemd.

Beleidskeuzes nieuwbouw

De volgende beleidskeuzes zijn gemaakt inzake de nieuwbouw:

- Voor de nieuwbouwplanning wordt uitgegaan van de woningbehoefteprognoses van de provincie, (migratiesaldo 0) + 300 extra te bouwen woningen vanwege de komst van het Agro-Foodcluster Nieuw Prinsenland.
- De gemeente Steenberg is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, ook voor mensen van buiten de gemeente, zeker gelet op de opening van de A4 die een aanzuigende werking kan hebben. De gemeente wil een marktonderzoek verrichten en op basis hiervan kijken of en hoe deze mensen het beste te bereiken middels reclame en marketing.
- De verkoop van bouwgrond te bevorderen op basis van de al vastgestelde nota aanpassing grondprijnsbeleid methoden cq werkwijzen ter stimulering woningbouw, 19 juni 2014.
- De soort te bouwen woningen (huur, koop, appartementen, vrijstaande woningen, rijwoningen) voor de komende 10 jaar wordt afgestemd op de geïnventariseerde behoefte. Het streven is erop gericht om voor alle doelgroepen voldoende woningen te ontwikkelen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de behoefte. Hieruit blijkt ook dat er een potentiële vraag is naar wat duurdere woningen vrijstaand of halfvrijstaand.

Type woning	Behoeftte woningen (migratiesaldo 0) 1-1-2014 t/m 1-1-2020	Extra woningbouw AFC tot 2020	Totaal tot 1-1- 2020
Koop (half) vrijstaand	291	40	331
Koop rijwoning	127	93	220
Koop appartementen	38		38
Huur grondgebonden	-/- 13	67	54
Huur appartementen	152		152
Totaal	595	200	795

Tabel: behoefte naar woningtypes (Woonvisie)

- In elke kern zal nog nieuwbouw plaatsvinden waarbij de nadruk ligt op de kernen Steenberg en Dinteloord.
- Ook voor de nieuwbouw zal levensloopbestendig en energiezuinig en/of energieneutraal bouwen worden gestimuleerd.
- Het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt niet naar beneden bijgesteld omdat andere gemeenten in de regio te veel woningen in de planning hebben opgenomen. Het is aan deze gemeenten zelf om tot een aanpassing van hun woningbouwplanning te komen.
- De gemeentelijke nieuwbouwplanning in het kader van de ladder duurzame verstedelijking bespreken met provincie en regio- en buurgemeenten, zoals nu ook al gebruikelijk is.
- Vernieuwende wooninitiatieven, in het bijzonder op het gebied van wonen en zorg, positief benaderen.

Programmering

In de woonvisie is een programmering opgenomen, die voor een deel is gebaseerd op de woningbouwprogrammering uit de Structuurvisie. Uit de programmering blijkt dat er een tekort aan harde plannen is om de woningbouwplanning tot 2020 (795 woningen in de gehele

gemeente) te kunnen realiseren. Als echter ook alle zachte plannen worden betrokken, dan is sprake van een overschot.

Hoewel er sprake is van een overschot aan woningbouwlocaties voor de periode tot 2020, is het gelet op de omvang van de overschrijding niet noodzakelijk om nu al keuzes te maken. In de praktijk zal een deel van de nu geselecteerde locaties niet gerealiseerd worden of pas op de langere termijn. Voor de periode tot 2025 is er verder geen sprake van een overschot

Jaarlijks wordt aan de gemeenteraad teruggekoppeld hoe het staat met de voortgang van de nieuwbouwplanning. In dit jaarlijkse overzicht zal worden aangegeven wanneer locaties van de zachte plancapaciteit zullen worden opgepakt of definitief afvallen.

Regionale afspraken

In regionaal verband (subregio West-Brabant; de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Woensdrecht, Halderberge, Moerdijk, Rucphen en Steenbergen) worden op basis van de Verordening ruimte van de provincie (duurzaamheidsladder Bro) om de twee jaar afspraken gemaakt over de nieuwbouwproductie voor de daarop volgende 10 jaar in de subregio en per gemeente. Momenteel geldt voor de gemeente Steenbergen de afspraak dat er gebouwd kan worden voor migratiesaldo 0 + 300 extra woningen voor het Agro-Foodcluster Nieuw-Prinsenland. In een aantal gemeenten in de subregio West-Brabant is sprake van een overcapaciteit aan bouwlocaties. Uitgangspunt is dat de overcapaciteit in andere gemeenten niet zal leiden tot een bijstelling naar beneden qua omvang van de totale nieuwbouwplanning voor de woningbouw in de gemeente Steenbergen.

Toetsing

Met dit plan kan invulling worden gegeven aan de behoefte die bestaat aan duurdere woningen (koop (half)vrijstaand).

Conclusie

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

3.3.3 Dorpsontwikkelingsplan Welberg

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

De kernvisie voor Welberg luidt als volgt:

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

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

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

Beoordeling en conclusie

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

Met het dit bestemmingsplan wordt een verdere bijdrage gegeven aan de leefbaarheid van Welberg. Zo wordt de ruimtelijke structuur versterkt met de realisatie van woningen ter plaatse van het gat in de lintbebouwing en wordt een agrarisch bedrijf in het lint verwijderd. Met de nieuwe woningen ontstaat extra draagkracht voor de voorzieningen in het dorp. De woningen passen binnen de structuur en het karakter van het dorp.

4 OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied heeft AGEL adviseurs in maart 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

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

- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. De oorzaak van het licht verhoogde gehalte aan koper, kwik, lood, zink en PAK is niet eenduidig te verklaren. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- In de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, PAK en minerale olie aangetoond. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, benzeen, naftaleen en xylenen aangetoond.
- De ondergrond en het grondwater ter plaatse van de in het verleden uitgevoerde bodemsanering is hooguit licht verontreinigd gebleken met olieproducten.
- Middels onderhavig verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplan wijziging van de locatie te verwachten.

Conclusie

Het aspect bodem geeft geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Geluid wegverkeer

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen. Tevens kunnen de onderzoeksresultaten dienen voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

AGEL adviseurs heeft in april 2019 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd voor het plangebied. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Beoordeling

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde vanwege het verkeer op de Welbergsedijk wordt overschreden tot maximaal 50 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt derhalve niet overschreden. Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet reëel is, dient een hogere waarde te worden vastgesteld om het bouwplan te kunnen realiseren. Voor een overzicht van de benodigde hogere waarden wordt verwezen naar tabel 4.1 in hoofdstuk 4 van het rapport in de bijlage.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden moet gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Deze hogere waarden worden door het college van Steenberg vastgesteld.

Uit de beoordeling van de rekenresultaten blijkt dat de MKM L_{den} ter plaatse van het bouwvlak waarbinnen de woningen worden gerealiseerd, varieert tussen redelijk tot goed. Daarmee wordt gesteld dat er vanuit akoestisch oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect wegverkeersgeluid geeft geen belemmeringen voor de ruimtelijke ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen milieuhinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging, met minimale invloed vanuit wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De aangegeven richtafstanden in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing ten dienste van een woonfunctie. Andersoortige functies zijn zeer sporadisch aanwezig zodat sprake is van een rustige woonwijk.

Beoordeling

Met dit plan wordt een woonbestemming mogelijk gemaakt. Wonen is een milieugevoelige functie. Daarom is onderzocht of in de omgeving milieubelastende functies zijn gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende milieubelastende functies gesitueerd.

Welbergsedijk, achter nummers 21 t/m 27

Op een afstand van circa 60 meter ten noorden van het plangebied, gelegen achter de huisnummers 21 t/m 27 zijn gronden met een oppervlakte van circa 4.450 m² bestemd als 'Recreatie – Ruitersport' met de aanduiding van een bouwvlak. In het kader van deze beoordeling is voor deze gronden aansluiting gezocht bij het type bedrijvigheid 'manege', waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Welbergsedijk nummer 51

Op een afstand van circa 130 meter ten noordoosten van het plangebied ligt het agrarisch bouwvlak Welbergsedijk 51, dat hoort bij het agrarisch bedrijf van v.o.f. Jacobs. Dit betreft een akkerbouwbedrijf. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de planvorming aanwezig. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied waar de woonbestemming is voorzien en omliggende bedrijven worden niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

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

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

Beoordeling en conclusie

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

Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van een bedrijfs- naar een woonbestemming, het toevoegen van twee nieuwe woningen en het wijzigen van een voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning. Hiermee kan de ontwikkeling als NIBM worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.4.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

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

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

Beoordeling en conclusie

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

4.5 Geurhinder

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunningen milieu het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van intensieve veehouderijen op geurgevoelige objecten. Deze geurbelasting is afhankelijk van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom en de ligging binnen of buiten een concentratiegebied. Daarnaast kan bij een gemeentelijke verordening nog een andere geurbelasting worden vastgesteld. In dit geval geldt een maximale geurbelasting van 8 ouE/m³.

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden).

Beoordeling en conclusie

De gemeente Steenberg ligt in een zogenaamd niet-concentratiegebied. In de omgeving van het plangebied komen binnen een straal van 2 kilometer de volgende veehouderijen voor:

Adres	geuremissie	afstand	richting
Kruislandsedijk 1a, 4651 RH Steenberg	4647 Ou/s	1700	Noordoost
Knapendreef 5, 4651 VT Steenberg	5696 Ou/s	1150	Zuidoost
Groenedijk 3, 4651 VS Steenberg	0 Ou/s	950	Zuid
Boomdijk 18, 4651 XG Steenberg	0 Ou/s	950	Zuidwest
Hoogstraat 42, 4651 XA Steenberg	0 Ou/s	1400	Zuidwest

De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op circa 950 meter; deze heeft echter geen geuremissie. De veehouderijen met een geuremissie ligt op een afstand van meer dan 1 kilometer.

Deze ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woningen die aangemerkt worden als geurgevoelige objecten. Daardoor dient beoordeeld te worden in hoeverre voldaan kan worden aan de normen voor geurhinder op basis van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de kwaliteitscriteria die de RIVM hanteert. Hierbij is een vertaalslag gemaakt van de geurbelasting (OU_E/m³) naar de kans op geurhinder (uitgedrukt in percentages) en naar een waardering van het woon- en leefklimaat.

Uit gegevens uit de Atlas voor de Leefomgeving blijkt dat voor de omgeving van het plangebied geldt dat 4 tot 6% van de bevolking ernstig gehinderd wordt door geur van landbouw en veeteelt. Een dergelijk percentage correspondeert met een beoordeling als 'redelijk'.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van onaanvaardbare geurhinder en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met

gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied de volgende relevante risicobron aanwezig is:

- de transportroute over de snelweg A4

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

Transportroute

Op circa 750 meter ten noordwesten van het plangebied ligt de N259. Met de openstelling van de A4 in 2014 is de functie van de N259 als doorgaande weg komen te vervallen. De N259 is daarmee niet langer de weg waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A4 maakt deel uit van het Basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en ligt op circa 2,2 kilometer ten noorden van de locatie van de nieuwe woningen.

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

Conclusie

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

4.7 Water

Toetsingskader

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

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Steenberg op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Beoordeling

Huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het terrein van het plangebied is momenteel grotendeels onbebouwd. In de toekomst wordt een bestaand bedrijfsgebouw gesloopt en daarbij behorende erfverharding verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt bebouwing van twee woningen toegevoegd, met rondom tuinen. Er ligt geen oppervlaktewater in de nabijheid van het plangebied. Het grondwater blijft ruim onder de 0,5 m onder maaiveld. Hiermee kan worden voldaan aan de vereiste ontwateringsdiepte voor de woningen.

Regenwater

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het (gebiedseigen) regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits "vasthouden - bergen - afvoeren" behandeld. In de tuinen bij de toekomstige woningen is voldoende ruimte om water te bergen. Hiermee is de afwenteling op de omgeving niet van toepassing of slechts zeer beperkt. Daarbij is geen sprake van een verhardingstoename groter dan 2.000 m², waardoor geen aanvullende eisen gelden vanuit waterberging.

Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd op het rioleringsstelsel.

Conclusie

Gezien de beperkte schaal van het plan, de geringe toename aan bebouwd/verhard oppervlak en de goede mogelijkheden om ter plaatse af te koppelen mag worden verwacht dat er wat betreft water geen belemmeringen zijn.

4.8 Natuur

Toetsingskader

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

Bureau Van Nierop heeft in april 2019 door middel van een quickscan onderzoek verricht naar de aanwezige of te verwachten planten- en diersoorten. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Beoordeling soortenbescherming

De onderzoekslocatie betreft een garage (circa 60 jaar oud) met aangrenzende verharding, de garage is in gebruik geweest als een autogarage. De geplande maatregelen bestaan uit het slopen van de bestaande garage en het realiseren van een tweetal nieuwe woningen. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden onder gunstige weersomstandigheden en tijdens het broedseizoen van vele soorten vogels, hierbij zijn er geen waarnemingen gedaan van territoriale vogels of ander nest indicerend gedrag in het onderzoeksgebied. Gecombineerd met het feit dat de garage maar in zeer geringe mate geschikt is voor dergelijke broedgevallen kan er geconcludeerd worden dat de locatie niet gebruikt wordt door gebouwbroedende vogels.

Tevens is de bestaande bebouwing ongeschikt beoordeeld voor het gebruik van vlermuizen. Ook van deze soortgroep zijn er tijdens het veldbezoek geen waarnemingen gedaan van individuen dan wel het gebruik van het pand. Een vervolgonderzoek voor deze twee soortgroepen is in het kader van de geplande maatregelen niet nodig. Voor alle overige soortgroepen geldt dat de onderzoekslocatie geen geschikt leefgebied bevat. Er kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen beschermde dieren of leefgebieden zijn aangetroffen.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op een afstand van circa 7 kilometer. Gezien deze afstand van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000 gebied en de lokale aard van de geplande maatregelen kan er van uit worden gegaan dat deze geen directe invloed hebben op het Natura 2000-gebied.

Het gebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Een aantal gebieden in de directe omgeving (\pm 500 meter) vallen wel binnen de begrenzing van het NNB.

Gezien de afstand en de zeer lokale invloed van de maatregelen kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkelingen geen invloed hebben op het functioneren van het NNB, omdat de wezenlijke kenmerken niet worden aangetast of veranderd.

Ten zuiden van de onderzoekslocatie ligt de Groenblauwe mantel, deze zone is toegewezen aan gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. De geplande maatregelen hebben geen gevolgen voor het functioneren daarvan in de toekomst.

Stikstofdepositie

Via de Aerius Calculator is bepaald dat er geen gevolgen zijn door de bouw van de nieuwe woningen op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. De rapportage vervaardigd met de AERIUS calculator is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Toetsingskader en beoordeling

Als gevolg van dit bestemmingsplan verandert de verkeerssituatie in Welberg. Het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen effect op het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Het vervallen van de bedrijfsbestemming aan de Welbergsedijk 20a waarbinnen in beginsel een garagebedrijf mogelijk is, leidt in verhouding met het toevoegen van twee woningen tot een afname van het aantal verkeersbewegingen op de Welbergsedijk.

Het plan zal al met al niet leiden tot een negatieve invloed op de verkeerssituatie ter plaatse. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.9.2 Parkeren

Toetsingskader

De gemeente Steenberg hanteert sinds 9 januari 2018 de 'Beleidsregels Parkeernormen 2018'. Op basis van deze beleidsregel is een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan in beginsel verplicht op eigen terrein de toename van de parkeerbehoefte te regelen. Bij het bepalen van de uiteindelijke parkeerbehoefte dient bij de berekening rekening te worden gehouden met het feit dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningen een garage en een oprit niet gelijk staat aan twee parkeerplaatsen.

Voor de te hanteren getallen wordt verwezen naar de meest actuele CROW-kencijfers.

Beoordeling

Met het plan worden twee nieuwe woningen toegevoegd. Er wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte uitgegaan van twee vrijstaande woningen; voor dit type woning is het parkeerkencijfer 2,0 parkeerplaats per woning. De opzet van de kavels is royaal genoeg om per woning 2 parkeerplaatsen te realiseren. De parkeerbehoefte kan derhalve in het plangebied opgevangen worden.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen derhalve geen belemmering voor dit initiatief.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Toetsingskader

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

Transect B.V. heeft in mei 2019 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd met betrekking tot het plandeel waarop de woningen zijn voorzien. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Beoordeling

Op basis van het gecombineerde bureauonderzoek en veldonderzoek is vast te stellen dat het onderzoeksgebied een lage verwachting kent op het aantreffen van intacte archeologische waarden uit alle periodes. Deze lage verwachting is gebaseerd op het ontbreken van een archeologisch relevant niveau in de top van de dekzandafzettingen, die zich bevinden onder een dik modern ophoogpakket en verstoringslaag. Deze verstoring en ophoging heeft waarschijnlijk plaats gevonden vanaf de 19e eeuw, getuige de aanwezigheid van rood baksteenpuin en cokes. Het dekzand maakt waarschijnlijk deel uit van het diepe deel van een dekzandrug, maar de oorspronkelijke top is niet meer aanwezig. De oorspronkelijke hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden, zoals vastgesteld in het bureauonderzoek is daarmee naar een lage verwachting bij te stellen.

In het onderzoeksgebied is een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden vastgesteld. In het kader van de bestemmingsplanwijziging wordt daarom geadviseerd ter plaatse geen nieuwe dubbelbestemming archeologie op te nemen. Daarmee kunnen eventuele toekomstige ingrepen in het plangebied plaatsvinden zonder de noodzaak tot verder onderzoek.

De rapportage is beoordeeld door het bevoegd gezag en de conclusies worden onderschreven.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling; de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologische verwachtingswaarde' is niet langer overgenomen.

4.10.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

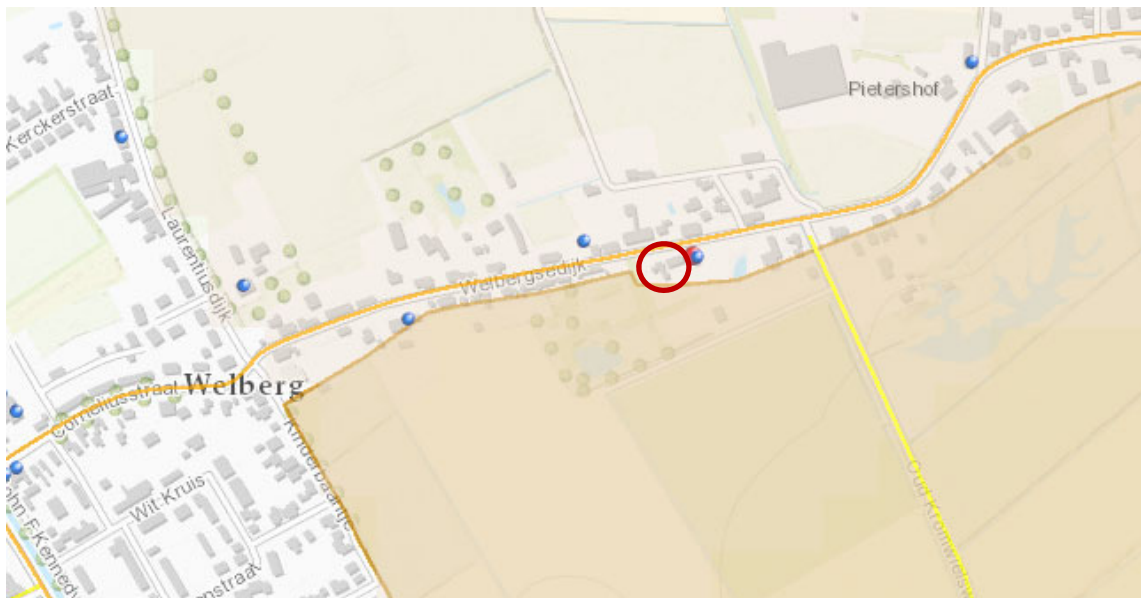
In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

Beoordeling en conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waardevolle elementen.

Direct ten oosten van het plangebied is het pand op huisnummer 22 aangemerkt als een gebouw met cultuurhistorische waarde doordat dit een nijverheidsmonument betreft. Dit plan heeft voor dit monument geen gevolgen.

Het polderlandschap ten zuiden van de Welbergsedijk maakt deel uit van het cultuurhistorisch landschap 'Brabantse Wal'. Een klein deel van het plangebied ligt binnen dit cultuurhistorisch landschap. Het plan heeft qua omvang en impact geen invloed op dat gebied.



Uitsnede CHW provincie Noord-Brabant met plangebiedweergegeven in rood

Met het plan worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.11 Technische infrastructuur

Planologisch relevante kabels, leidingen (dit zijn: buisleidingen met een externe veiligheidszone en bovengrondse hoogspanningslijnen) en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

Gewone nutsleidingen zijn meestal planologisch niet relevant. Als deze van groot maatschappelijk belang zijn en er grote problemen ontstaan als de leiding niet meer werkt, is het wenselijk om ook deze in een bestemmingsplan op te nemen. Dergelijke leidingen zijn binnen of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, een aanmeldingsnotitie moet worden opgesteld.

Beoordeling

Dit plan voorziet in de toevoeging van twee woningen en het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, gelegen in een bebouwingslint dat als bestaand stedelijk gebied is aangeduid. Planologisch gezien is derhalve sprake van een verdichting binnen een bestaande stedelijke structuur.

De drempelwaarde uit onderdeel D voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Het project heeft een beperkte schaal en ligt binnen een bestaand stedelijk gebied. Het plan past bij de schaal en omvang van de omgeving. Gezien de aard en de omvang van dit plan is er geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure of een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.13 Privacy en uitzicht

Het aspect privacy is geregeld in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Privaatrechtelijke aspecten spelen in beginsel geen rol, aangezien deze zijn voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Dit kan anders zijn indien sprake is van een zogenoemde evidente privaatrechtelijke belemmering. Op basis van dit artikel is het zonder toestemming niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf.

Bij dit plan speelt het vorenstaande niet. De afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen is ruim voldoende om de privacy, zoals bepaald in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, te garanderen. Het betreft zogezegd een reguliere afstand, die op veel plaatsen in Welberg zelfs kleiner is. In de uitspraak van 14 maart 2012 (201104594/1/R3) is zelfs een afstand van 7,5

meter tussen gevels aanvaardbaar bevonden. De vaste jurisprudentie is namelijk dat een recht op vrij uitzicht niet bestaat, zoals duidelijk is weergegeven in de uitspraak van 16 oktober 2013 (201304029/1/R4).

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Het juridische plan

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

5.2 Algemene toelichting planregels

In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Voor de plansystematiek is aansluiting gezocht bij de planregels van de gemeentelijke standaard en bij de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg'.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

5.3 Algemene toelichting verbeelding

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

5.4 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Deze bestemming is toegekend aan de gronden ten zuiden van de toekomstige woonpercelen. De bestemming sluit aan op de bestemming van het overig/omliggend agrarisch buitengebied.

Artikel 4: Wonen

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

5.5 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn algemene regels gegeven, zoals algemene aanduidingsregels en algemene bouwregels.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Steenberg en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Steenberg derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Inloopavond

Het voorontwerp 'Welbergsedijk 20a, Welberg' is op 20 augustus 2019 tijdens een inloopavond gepresenteerd. Voor deze inloopavond zijn de omwonenden, de dorpsraad en de gemeente uitgenodigd. Voorafgaand zijn omwonenden reeds in december 2018 via een brief van de initiatiefnemers geïnformeerd dat B&W een principe-uitspraak heeft verstuurd, inhoudende dat medewerking wordt verleend aan het opstarten van een planologische procedure tot het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarmee de bedrijfsopstallen wordt gesloopt, de bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt gewijzigd en twee nieuwe woningen worden toegevoegd.

De opbrengst van de inloopavond is dat er geen reacties zijn ingediend of nagezonden.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) wordt het voorontwerpbestemmingsplan 'Welbergsedijk 20a' voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties.

6.2.3 Zienswijzenprocedure en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 november 2019 voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen', die als bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd.