



GEMEENTE STEENBERGEN TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN
'WELBERGSEDIJK 51, Welberg'

Ontwerp Bestemmingsplan

Welbergsedijk 51, Welberg

Gemeente Steenbergen

Opdrachtgever : V.O.F. Gebr. Jacobs

Projectnummer : 20180506

IDN : NL.IMRO.0851.wbBPwdijk51-o001

Datum : 20 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	05-06-2019	Concept voorontwerpbestemmingsplan	TDa	KJ
D01	12-09-2019	Voorontwerpbestemmingsplan	TDa	KJ
D02	18-12-2019	Ontwerpbestemmingsplan	TDa	KJ
D03	20-01-2020	Ontwerpbestemmingsplan	TDa	KJ



INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Bestaande situatie.....	6
2.2	Beoogde situatie	7
3	BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid.....	13
4	OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Bodem	18
4.2	Geluid wegverkeer	19
4.3	Bedrijven en milieuzonering	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Geurhinder	21
4.6	Externe veiligheid.....	22
4.7	Water.....	23
4.8	Natuur.....	24
4.9	Verkeer en parkeren.....	26
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	27
4.11	Privacy en uitzicht.....	29
4.12	Technische infrastructuur	30
4.13	M.e.r.-beoordeling	30
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	31
5.1	Het juridische plan	31
5.2	Algemene toelichting planregels.....	31
5.3	Algemene toelichting verbeelding	31
5.4	Toelichting bestemmingen	32
5.5	Algemene regels	32
6	UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	33

BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodemonderzoek Welbergsedijk – Welbergswegje te Steenberg, D01, d.d. 31-01-2019, AGEL Adviseurs
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Bestemmingsplan Welbergswegje te Steenberg, D01, d.d. 17-01-2019, AGEL Adviseurs
- 3 Quicksan flora en fauna, Welbergswegje – Welbergsedijk, Welberg, Steenberg, project 2801, d.d. 29-11-2018, Bureau Van Nierop
- 4 Welberg, Welbergsedijk 51, Gemeente Steenberg (NB), Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect-rapport 1998, project 18090062, d.d. 24-12-2018, Transect
- 5 Waterparagraaf Welbergsedijk – Welbergswegje te Steenberg, D02 d.d. 24-05-2019, AGEL Adviseurs
- 6 AERIUS rapportage d.d. 5-12-2019
- 7 Nota van inspraakreacties Bestemmingsplan 'Welbergsedijk 51, Welberg', Gemeente Steenberg

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

V.O.F. Gebr. Jacobs (hierna: Jacobs) exploiteert een akkerbouwbedrijf met nevenactiviteiten. Het bedrijf beschikt over een tweetal locaties; één ligt binnen de kern Welberg aan de Welbergsedijk 51 en een tweede locatie ligt aan het Welbergswegje 3. De akkerbouw is een branche waarin de marges klein en de risico's groot zijn. Daarom is het voor Jacobs noodzakelijk de efficiency van haar agrarische bedrijfsvoering te verhogen. In dat kader is Jacobs voornemens al haar agrarische bedrijvigheid te concentreren op haar nieuwste locatie aan het Welbergswegje 3. De locatie aan de Welbergsedijk 51 wordt daardoor overbodig.

De concentratie van de agrarische bedrijvigheid biedt de mogelijkheid tot herontwikkeling van het perceel van de overbodig geworden locatie. Doordat de bedrijfsmatige activiteiten niet langer daar plaatsvinden, zullen de bedrijfsopstallen worden gesloopt en de erfverharding grotendeels verwijderd. Dit maakt het mogelijk de leegte in de woonbebouwing aan de noordzijde van de Welbergsedijk op te vullen met nieuwe woningen en daarmee het bebouwingslint aan de Welbergsedijk ter plaatse af te ronden. De bestaande bedrijfswoning ter plaatse wordt daarbij herbestemd tot burgerwoning.

De beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met betrekking tot deze ontwikkelingen heeft Jacobs derhalve op 28 maart 2019 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Steenberg. Bij brief van 8 mei 2019 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 locaties een nieuw ruimtelijk en functioneel kader opgesteld in de vorm van voorliggend bestemmingsplan. Voorliggende toelichting voorziet in de noodzakelijke toetsing van het initiatief aan de haalbaarheid vanuit planologische- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging plangebied

Het ligt binnen en aangrenzend aan het bestaande bebouwingslint langs de Welbergsedijk en heeft een oppervlakte van circa 1.5 ha. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

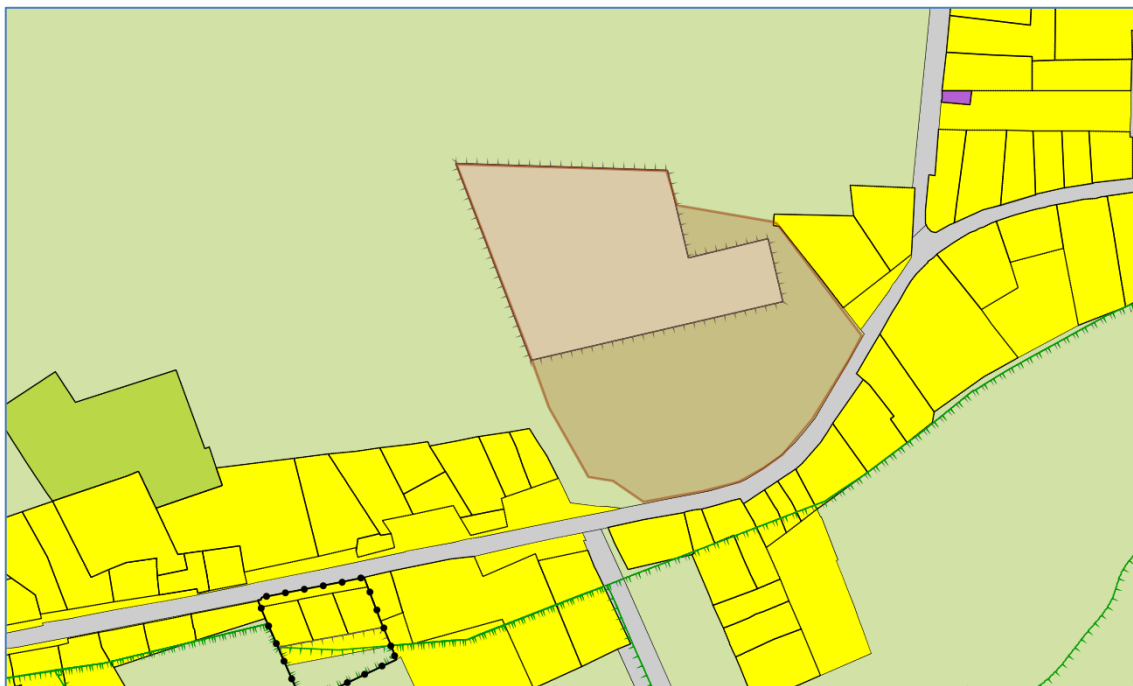


Luchtfoto met plangebied rood omkaderd (Cyclomedia)

1.3 Planologisch kader

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan '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 gelden de bestemmingen 'Agrarisch' met aanduiding van een bouwvlak, de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en de gebiedsaanduiding 'archeologische verwachtingswaarde'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergen' 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 welvarend 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 Welbergsedijk 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

Het plangebied betreft een gat in de lintbebouwing te noorden van de Welbergsedijk, en een verder van de dijk afgelegen agrarisch bedrijf. De gronden zijn in gebruik als ponyweide, siertuin met gazon en daarachter een boerenerf met agrarische loodsen. Langs een aantal perceelsranden zijn bomenrijen aanwezig.



Luchtfoto plangebied vanuit noordelijke richting (Cyclomedia)

2.2 Beoogde situatie

Het plan maakt de toevoeging van 7 woningen mogelijk in het lint langs de Welbergsedijk. Dit wordt mogelijk doordat de agrarische bestemming met bouwvlak op het adres Welbergsedijk 51, verdwijnt. De agrarische loodsen worden gesloopt en de bijbehorende erfverharding wordt verwijderd. De functie van de agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd in een reguliere woning.

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

- bebouwingsdiepte circa 50 meter;
- afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 3 meter;
- aansluiten op de percelering van het lint, waarbij richting het oosten de breedtemaat van de percelering toeneemt;
- groene lage erfafscheidingen aan de voorzijde;
- bebouwing op minimaal 10 meter van de kant van de weg; na een inspraakronde is deze afstand vergroot naar 11 meter.
- evt. doorzichten creëren naar achtergebied;
- open ruimte tussen de bebouwing; open structuur met afwisselend beeld van bebouwing haaks of evenwijdig aan de straat;
- bestaande woningen worden ingepast in het ontwerp.

De gewenste ontwikkeling van het plangebied is hieronder gevisualiseerd. Naar aanleiding van wensen van omwonenden wordt de ontsluiting van de woningen gerealiseerd middels een aan de voorzijde van het plangebied gelegen ontsluitingspad met een breedte van 3 meter, parallel aan de Welbergsedijk.

Doordat het terrein aan de noordzijde van de Welbergsedijk lager ligt dan het wegdek op de kruin van de dijk, zijn zowel het toegangspad als de nieuwe woonpercelen wat lager gelegen.



Schetsontwerp plangebied met impressie invulling woningen (AGEL Adviseurs)

De woningen hebben een maximale goothoogte van 5,5 m en een maximale bouwhoogte van 8,5 m. Als gevolg van het hoogteverschil ter plaatse, tonen de woningen minder hoog dan deze in werkelijkheid zijn.

Door middel van een bouwvlak op de verbeelding is de situering van de woningen vastgelegd. Door de sanering van de bestaande agrarische bedrijfsopstallen en de afronding van 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 het 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. Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van 7 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 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. Deze wet gaat zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving regelen. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 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 hoofdpogingen 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 hoofdpogingen 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 gelegen is in het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' en deels in een 'zoekgebied verstedelijking'. Het beleid voor het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' is erop gericht de mogelijkheden en de positie van de aanwezige agrarische sectoren te versterken, met als doel behoud en versterking van die sector.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet in het toevoegen van 7 woningen. Het verplaatsen van de agrarische bedrijvigheid draagt bij aan een duurzame, toekomstgerichte bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het beleid van Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

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

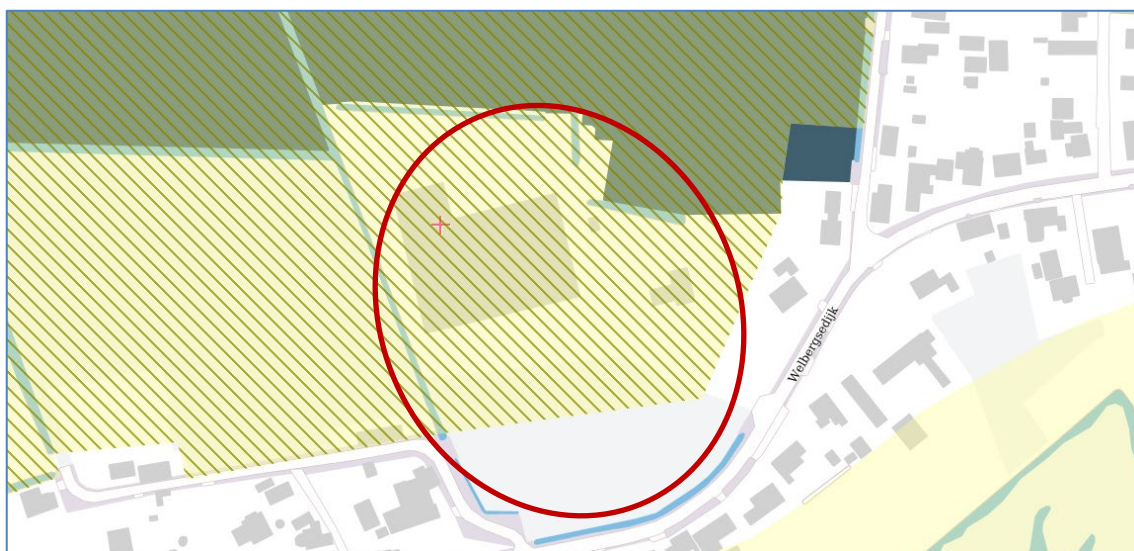
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit om zorgvuldig ruimtegebruik zoveel mogelijk te stimuleren. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in een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



Gemengd landelijk gebied, verstedelijking afweegbaar

Binnen het 'gemengd landelijk gebied' stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Met name de ontwikkeling van de landbouw is van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Het beleid binnen het gemengd landelijk gebied richt zich er primair op dat geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waaronder de toevoeging van woningen, zijn toegestaan.



Verder gelden voor de gehele provincie Noord-Brabant algemene basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Onderdeel hiervan is de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere een zorgvuldig ruimtegebruik.

Algemene regels voor zorgvuldig ruimtegebruik

In de verordening is vastgelegd dat zorgvuldig ruimtegebruik inhoudt dat de toedeling van nieuwe functies in beginsel dient plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag (voor bebouwing). Onder bestaand ruimtebeslag (voor bebouwing) wordt verstaan het werkingsgebied stedelijk gebied.

Toepassing planontwikkeling

In het plangebied, aan de Welbergsedijk, worden met dit plan (burger)woningen toegevoegd binnen het werkingsgebied 'stedelijk gebied'. Verder wordt het agrarisch bouwvlak van een akkerbouwbedrijf opgeheven, wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en erfverharding verwijderd en krijgen deze gronden een bestemming overeenkomend met het agrarisch buitengebied in de omgeving.

De bestaande agrarische bedrijfswoning die gelegen is binnen het werkingsgebied 'landelijk gebied' verliest die status en wordt vervolgens bestemd tot burgerwoning. Dit is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.69 sub c. van de Omgevingsverordening. De kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse bestaat uit het saneren en herbestemmen van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse en het verwijderen van de bestaande erfverharding.

Uitsluitend binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied wordt de woonbestemming ten behoeve van de 7 nieuwe woningen gepositioneerd. Deze stedelijke ontwikkeling voldoet hiermee aan het bepaalde in de Interim omgevingsverordening.

Conclusie

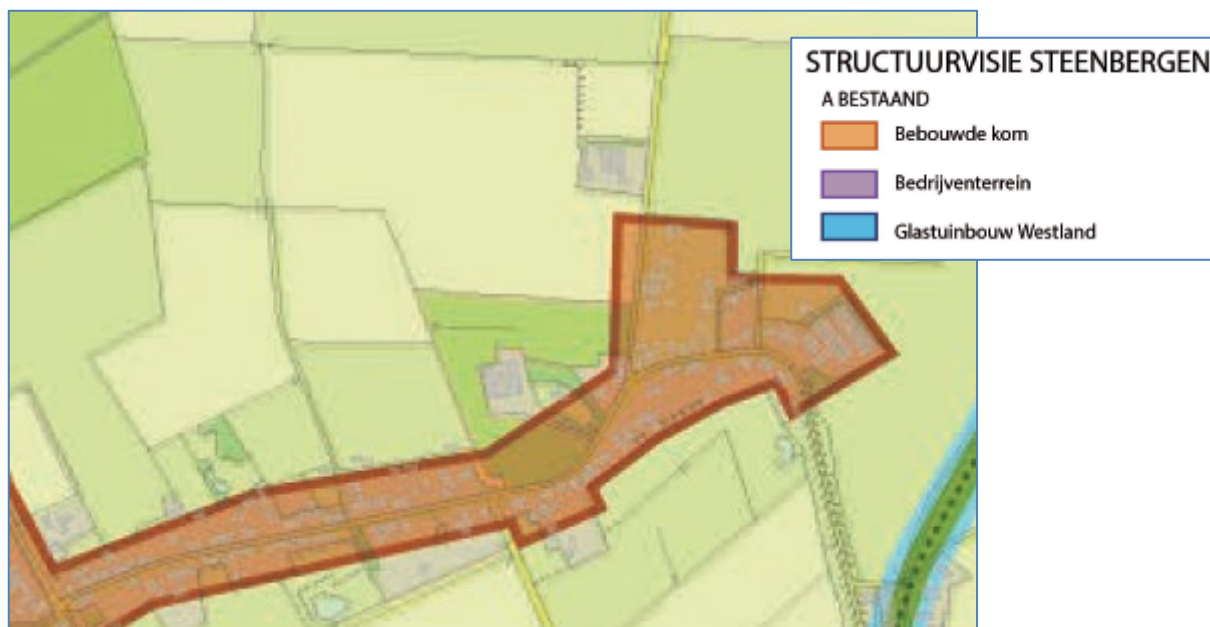
Het plan is in overeenstemming met de regels die in de Interim omgevingsverordening zijn gesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Steenberg inclusief partiële herziening 2019

Toetsingskader

De 'Structuurvisie Steenberg' is op 31 mei 2012 vastgesteld en is eind 2019 partieel herzien. De Structuurvisie bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenberg 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

Het plangebied ligt in het bebouwingslint van Welberg, dat in de structuurvisie is aangeduid als 'Bebouwde kom'. Hierin wordt ingezet 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 7 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 bevorderen op basis van de al vastgestelde nota aanpassing grondprijsbeleid 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	Behoeft 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 gemeente Bergen op Zoom, Roosendaal, Woensdrecht, Halderberge, Moerdijk, Rucphen en Steenberg) 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 Steenberg 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 Steenberg.

Toetsing

Met dit plan kan invulling worden gegeven aan de behoefte die bestaat aan duurdere woningen (koop (half)vrijstaand). Het plan past dan ook binnen de actuele woningbouwprogrammering. Deze programmering is afgestemd met de regio (subregio West-Brabant).

Conclusie

Het voorliggend plan voorziet in een woningbouwprogramma van maximaal 7 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 opgesteld, waarin de visie concreet is uitgewerkt naar projecten voor de komende jaren.

De kernvisie voor Welberg luidt als volgt:

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

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

- Een blijvende profilering van Welberg als dorp binnen de gemeente Steenberg.
- Zorgen voor voldoende voorzieningen voor de jeugd en een levendig verenigingsleven.
- Een sterker 'hart' voor Welberg met de kerk als 'natuurlijk' middelpunt.

- Een geschikte nieuwe voetbalaccommodatie voor een duurzame ontwikkeling van het verenigingsleven.
- Op peil houden van een goed functionerende gemeenschapsaccommodatie
- Passende zorgvoorzieningen op termijn koppelen aan een nieuwe gemeenschapsaccommodatie.
- Realiseren van een veilige Kapelaan Kockstraat.
- Verbeteren van de recreatieroutes rondom het dorp.

Beoordeling en conclusie

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

Met het 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. Dit resulteert in een kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied en haar omgeving. Met de nieuwe woningen ontstaat extra draagkracht voor de voorzieningen in het dorp. De woningen passen binnen de structuur en 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 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek betrof 2 deelgebieden, een noordelijk en een zuidelijk deel. Voor dit plan zijn alleen de bevindingen met betrekking tot het zuidelijk deel, aan de Welbergsedijk (deellocatie 'zuid') relevant. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies voor deellocatie 'zuid' aangehaald.

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

Deellocatie 'zuid'

- Ter plaatse van deellocatie 'zuid' is plaatselijk een maximaal licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond.
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten.

Conclusie

- Middels het 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.
- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten.

Conclusie

Het aspect bodem geeft geen belemmeringen voor de 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 januari 2019 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de locatie waar de nieuwe woningen worden voorzien. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Beoordeling

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidcontour van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB als gevolg van de Welbergsedijk gelegen is op een afstand van 10 tot 11 meter uit de buitenrand van deze weg. Door de gemeente Steenberg is als voorwaarde gesteld dat de minimale afstand van de woning tot de buitenrand van de weg minimaal 10 meter moet zijn. Uiteindelijk is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat de afstand van de woningen tot de kant van de weg minimaal 11 meter dient te bedragen. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de gewenste woningbouw binnen de ontwikkelingslocatie mogelijk is en er ook geen hogere waarde vastgesteld hoeft te worden.

Omdat geen hogere waardebesluit noodzakelijk is, hoeft op grond van het Bouwbesluit 2012 geen onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevel. Wel dient voldaan te worden aan de minimale geluidweringseis van de buitengevel van 20 dB.

Het akoestisch klimaat binnen de onderzoekslocatie kan beoordeeld worden als redelijk tot goed.

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 richtinggevende 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.

In het plangebied wordt met het plan een woonbestemming mogelijk gemaakt. Wonen is een milieugevoelige functie. Bepaald dient te worden of de woonbestemming het functioneren van eventuele omliggende bedrijven beperkt en of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonbestemming aanvaardbaar is.

Beoordeling

Met betrekking tot het plangebied geldt dat er geen sprake is van functiemening; in de directe nabijheid van het plangebied zijn, behoudens agrarisch buitengebied, alleen woonbestemmingen aanwezig. Het agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het nu nog vigerende bestemmingsplan wordt immers beoogd met dit plan te verwijderen. De dichtstbijzijnde milieuhinderlijke functie ligt dan op circa 120 meter van het plangebied. De omgeving van dit deel van het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een rustige woonwijk. Gelet op de afwezigheid van milieuhinderlijke functies in de directe omgeving, is deze ontwikkeling mogelijk.

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 woningen zijn voorzien en omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun 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.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 7 nieuwe woningen en het wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Verder voorziet het plan in het verwijderen van een agrarische bouwvlak; de agrarische bedrijvigheid verplaatst zich van het te verwijderen bouwvlak naar een locatie elders, aan het Welberswegje. Er is per saldo geen sprake van een toename van deze bedrijvigheid. 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 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	1550	Noordoost
Knapendreef 5, 4651 VT Steenberg	5696 Ou/s	1400	Zuidoost
Groenedijk 3, 4651 VS Steenberg	0 Ou/s	950	Zuid
Boomdijk 18, 4651 XG Steenberg	0 Ou/s	800	Zuidwest
Hoogstraat 42, 4651 XA Steenberg	0 Ou/s	1300	Zuidwest

De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op circa 800 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/m^3) 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 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 800 meter ten noorden van het plangebied ligt de N259. Met de openstelling van de A4 in 2014 is de functie van de N259 als doorgaande weg komen te vervallen. De N259 is daarmee niet langer de weg waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A4 maakt deel uit van het Basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en ligt op circa 2 kilometer ten noorden van de locatie waar de nieuwe woningen zijn voorzien.

Aangezien over de weg N259, met uitzondering van bestemmingsverkeer richting bestaande Bevi-inrichtingen 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.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft AGEL adviseurs een onderzoek verricht naar de mogelijkheden van de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied in relatie tot de ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Waterparagraaf Welbergsedijk - Welbergswegje', d.d. 24-5-2019. De waterparagraaf bijlage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Beoordeling

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

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

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

Uit de waterparagraaf blijkt dat er als gevolg van deze ontwikkeling in het plangebied per saldo sprake is van een verhardingsafname. De verhardingsafname bedraagt 2.214 m² (huidig (7.622 m²) – toekomstig (5.408 m²)).

Omdat er sprake is van een verhardingsafname is er geen sprake van een wateropgave voor regenwater.

Behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied zullen 7 woningen worden gebouwd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $7 \times 2,5 \times (120 / 1.000) = 2,1$ m³ per dag vanuit het plangebied wordt "geproduceerd". De maximale toename van DWA-afvoer bij 10 l/uur/inw. bedraagt $(10 / 1.000) \times 7 \times 2,5 = 0,175$ m³/uur.

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Welbergsedijk.

Ontwatering planlocatie en verdiept bouwen

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

De maatgevende GHG-situatie bedraagt 0,40-0,80 m –mv met een bestaand maaiveldniveau ter plaatse van het plangebied van 1,70 m +N.A.P. Hiermee wordt er naar verwachting voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte die gesteld wordt door de gemeente.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen voor duurzaam waterbeheer doordat dit leidt tot een afname .

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 2018 door middel van een quickscan onderzoek verricht naar de aanwezigheid of te verwachten planten- en diersoorten. Dit onderzoek betrof 2 deelgebieden, een noordelijk en een zuidelijk deel. Voor dit plan zijn alleen de bevindingen met betrekking tot het

zuidelijk deel, aan de Welbergsedijk (deelgebied 2) relevant. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Beoordeling soortenbescherming

De onderzoekslocatie bestaat uit een paardenweide, een siertuin met veelal uitheemse struiken en bomen en een gazon, een haag van levensboom, bebouwing van agrarische loodsen en een akkerland dat door een sloot wordt doorkruist. De voorgenomen maatregelen bestaan uit de bouw van zeven vrijstaande woningen, de sloop van de agrarische loodsen en kap van de bomen en struiken in de siertuin en een haag. Op basis van het literatuuronderzoek, het veldbezoek, de terreinkenmerken en het huidige intensieve gebruik, kan worden uitgesloten dat er in het plangebied en in de directe omgeving beschermde soorten aanwezig zijn.

Houtopstanden

De siertuin en de levensboomhaag liggen binnen de bebouwde kom, waardoor de gemeentelijke regelgeving van toepassing is. De begroeiing komt niet voor op de bomenlijst, maakt geen deel uit van de 'Beschermd groenelementen' en wordt niet genoemd op de lijst van Monumentale Bomen van Nederland of de gemeentelijke lijst 'Waardevolle en monumentale bomen', wat maakt dat er geen vergunning benodigd is voor de kap.

Beoordeling gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van acht kilometer van de onderzoekslocatie. Gezien deze afstand en de aard van de geplande maatregelen, hebben zij geen effect op Natura 2000-gebieden.

Ook maakt de onderzoekslocatie geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Wel zijn in de omgeving, tot op ca. 200 meter afstand van het plangebied, ecologische verbindingzones en natuurterreinen aanwezig die hier deel van uitmaken. Langs de oostkant van het dorp, op ruim 350 meter afstand van het plangebied, loopt bijvoorbeeld de Polderwatering die de status ecologische verbindingzone heeft. Gezien de aard van de werkzaamheden zullen de voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB, of leiden tot een vermindering van de oppervlakte van of de samenhang tussen die gebieden.

Stikstof

Via de Aeries Calculator is bepaald wat de 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.

Voor alle bestemmingsplannen dient beoordeeld te worden of er sprake is van mogelijk significante effecten op Natura-2000 gebieden als gevolg van een toename van de stikstofdepositie door de ontwikkeling die dat plan mogelijk maakt. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling mogelijk effect heeft op deze beschermde natuurgebieden.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Brabantse Wal) bevindt zich op een afstand van circa 8,5 kilometer ten zuiden van het plangebied.

Met voorliggend plan wordt een agrarische bedrijfsbestemming met bijbehorende bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het plangebied verwijderd. De bestaande bedrijfswoning wordt

gewijzigd naar een reguliere woning. Verder wordt de toevoeging van 7 woningen mogelijk gemaakt.

Het plan waarbij ondermeer 7 woningen worden toegevoegd heeft per saldo weinig tot geen invloed op het totaal aantal verkeersbewegingen. Doordat het huidige planologisch toegestane gebruik als agrarische bedrijfslocatie vervalt, is er eerder sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van dit plan.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie door de ontwikkeling van dit plan niet toeneemt zodat er geen sprake is van mogelijk significant negatieve effecten.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. Eventueel broedende vogels in en rondom het plangebied mogen bij de uitvoering van de werkzaamheden echter niet verstoord worden. Versturende activiteiten dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli), tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels aanwezig zijn. Verder kunnen buiten het broedseizoen ook nog incidenteel broedende soorten aanwezig zijn waarop ook gelet moet worden.

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de bouw alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

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 agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen effect op het aantal verkeersbewegingen ter plaatse.

Het vervallen van het agrarisch bouwvlak aan de Welbergsedijk leidt in verhouding tot het toevoegen van 7 woningen tot een afname van het aantal verkeersbewegingen op de Welbergsedijk. Aan- en afvoer van geteeld product door respectievelijk tractoren en vrachtwagens gebeurt niet langer via de Welbergsedijk. Het plan zal niet leiden tot een negatieve invloed op de verkeerssituatie ter plaatse en 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 berekening van het parkeeraanbod 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 7 nieuwe woningen toegevoegd. Er wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte uitgegaan van een 'worst-case' scenario van 7 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 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 december 2018 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd aan de Welbergsedijk – Welbergswegje. Dit onderzoek betrof 2 deelgebieden, een noordelijk en een zuidelijk deel. Voor dit plan zijn alleen de bevindingen met betrekking tot het zuidelijk deel, aan de Welbergsedijk (deelgebied 2) relevant. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Beoordeling

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op terrasafzettingen met dekzand en/of beekafzettingen ligt. Hier kunnen in de top van het dekzand archeologische resten aanwezig zijn uit de periode Paleolithicum-Nieuwe Tijd, mits de bodemopbouw in het plangebied niet verstoord is. Uit het veldonderzoek blijkt dat in deelgebied 1 inderdaad dekzand aanwezig is. Het dekzand bevindt zich echter onder een verstoringspakket met een dikte tussen de 75 en 120 centimeter. Er zijn eveneens lokale beekafzettingen aangetroffen. In de deels intacte dekzand- en beekafzettingen zijn sporen van bodemvorming aangetroffen. De aangetroffen bodem is echter onder een dusdanig nat milieu gevormd dat dit deelgebied geen aantrekkelijke vestigingsplaats heeft gevormd in het verleden.

In deelgebied 2 is eveneens dekzand aangetroffen, onder een opgebracht kleidek. In boring 1 en 2 zijn sporen van bodemvorming waargenomen (BC- en C-horizonten). Er zijn echter

aanwijzingen dat ook in dit deelgebied natte omstandigheden zijn geweest. Daarbij komt dat in boring 3 tot en met 5 een verstoorte bodemopbouw is aangetroffen. Hiermee zijn in beide deelgebieden geen archeologisch relevante bodemniveaus te onderscheiden. Er worden in beide deelgebieden geen archeologische resten verwacht.

De resultaten van het onderzoek zijn door het bevoegd gezag, de gemeente Steenberg, beoordeeld. Aangegeven is dat de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport kunnen worden overgenomen. Verder onderzoek wordt niet nodig geacht. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming of de gebiedsaanduiding 'archeologische verwachtingswaarde' wordt door de gemeente niet nodig geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.10.2 Cultuurhistorie

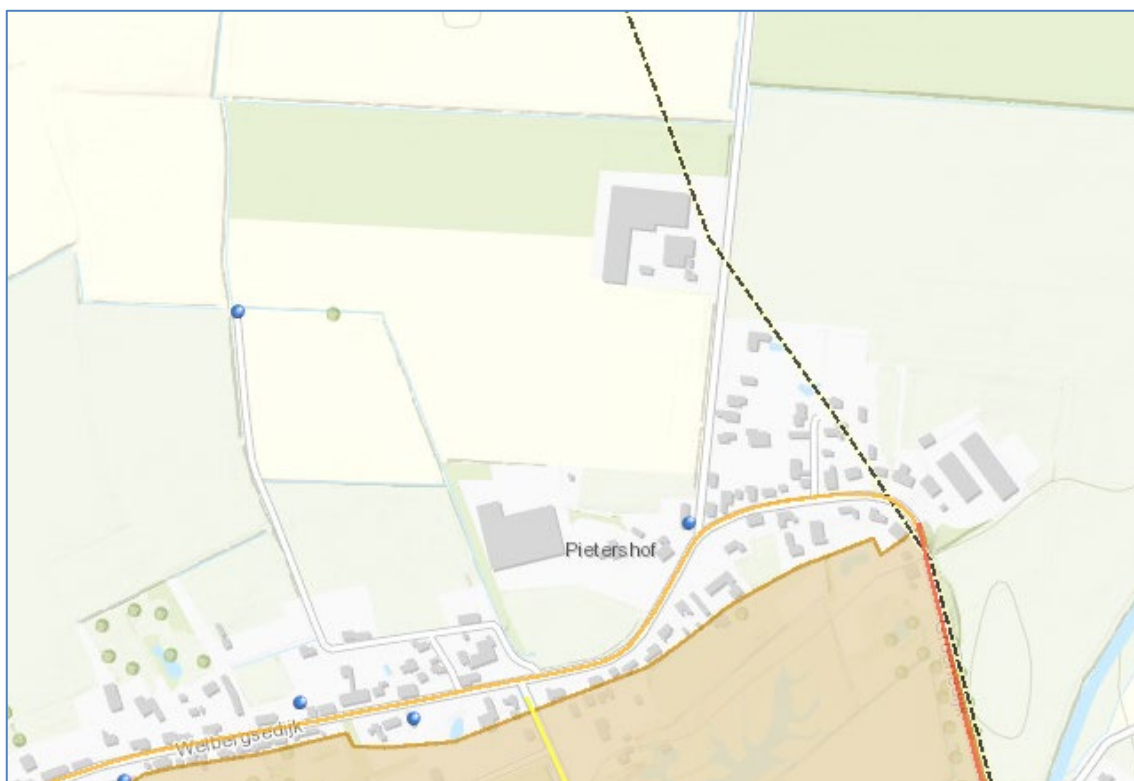
Toetsingskader

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.

Het polderlandschap ten zuiden van de Welbergsedijk maakt deel uit van het cultuurhistorisch landschap 'Brabantse Wal'. Dit plan heeft, gezien de omvang en impact ervan, geen invloed op dat gebied.



Uitsnede CHW provincie Noord-Brabant

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

Conclusie

Bij de ontwikkeling dient te worden voldaan aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

4.11 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 aangegeven in de uitspraak van 16 oktober 2013 (201304029/1/R4).

4.12 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.

4.13 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 7 woningen 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.

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 Steenberghe'.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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 opgenomen ter plaatse van de locatie van de te saneren bedrijfsbebouwing. Deze 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 (toegangs)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 is 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 Inspraak

Het concept van dit ontwerpbestemmingsplan is door initiatiefnemer tijdens een inloopavond, gehouden op 12 juni 2019, gepresenteerd. Eenieder had hierbij de gelegenheid vragen te stellen of om een reactie in te dienen. Naar aanleiding van deze avond is een nota van inspraakreacties opgemaakt, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

Naar aanleiding van de ontvangen reacties is de ontsluiting van de nieuwe woningen gewijzigd. Er dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande uitritten waarbij de nieuwe woningen via een nieuw aan te leggen parallel erftoegangspad naast de Welbergsedijk ontsloten dienen te worden.

De nokhoogte van de nieuwe woningen is verlaagd van 9,5 naar 8,5 meter.

De minimale afstand van de woningen tot de zijkant van de weg is vergroot van 10 naar 11 meter.

6.2.2 Zienswijzenprocedure en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen.



Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl