



gemeente Steenbergen



## **GEMEENTE STEENBERGEN**

### **BESTEMMINGSPLAN APPARTEMENTENCOMPLEX MOLENDIJK**



**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35

4811 GB Breda

*telefoon* 076 – 5225262

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

# Gemeente Steenbergen

## Bestemmingsplan

### Appartementencomplex Molendijk

Projectnummer: 183341

Datum: 24 september 2020



# **Gemeente Steenberg**

## **Bestemmingsplan**

### **Appartementencomplex Molendijk**

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0851.dtlBPMolendijk-v001

d.d. : 24 september 2020

Projectleider:

Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc.

Status:

Vastgesteld



**Toelichting**





## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>PLANGEBIED</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Beoogde situatie	7
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	8
2.5	Parkeren	9
2.6	Verkeer	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	20
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN</b>	<b>23</b>
4.1	Inleiding	23
4.2	Bodem	23
4.3	Waterhuishouding	25
4.4	Cultuurhistorie	28
4.5	Archeologie	30
4.6	Ecologie	30
4.7	Wegverkeerslawaaai	34
4.8	Bedrijven en milieuzonering	35
4.9	Externe veiligheid	37
4.10	Luchtkwaliteit	40
4.11	Kabels en leidingen	41
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>	<b>45</b>
5.1	Inleiding	45
5.2	Opbouw van de regels	45
5.3	Regels	45
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>49</b>
6.1	Inleiding	49
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	49
6.3	Economische uitvoerbaarheid	49
<b>7</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>51</b>
7.1	Vooroverleg	51

**BIJLAGEN**

Bijlage 1. Verkennend en nader bodemonderzoek en asbestonderzoek

Bijlage 2. Aanvullend historisch onderzoek

Bijlage 3. Quickscaan flora en fauna

Bijlage 4. Nader onderzoek gierzwaluwen

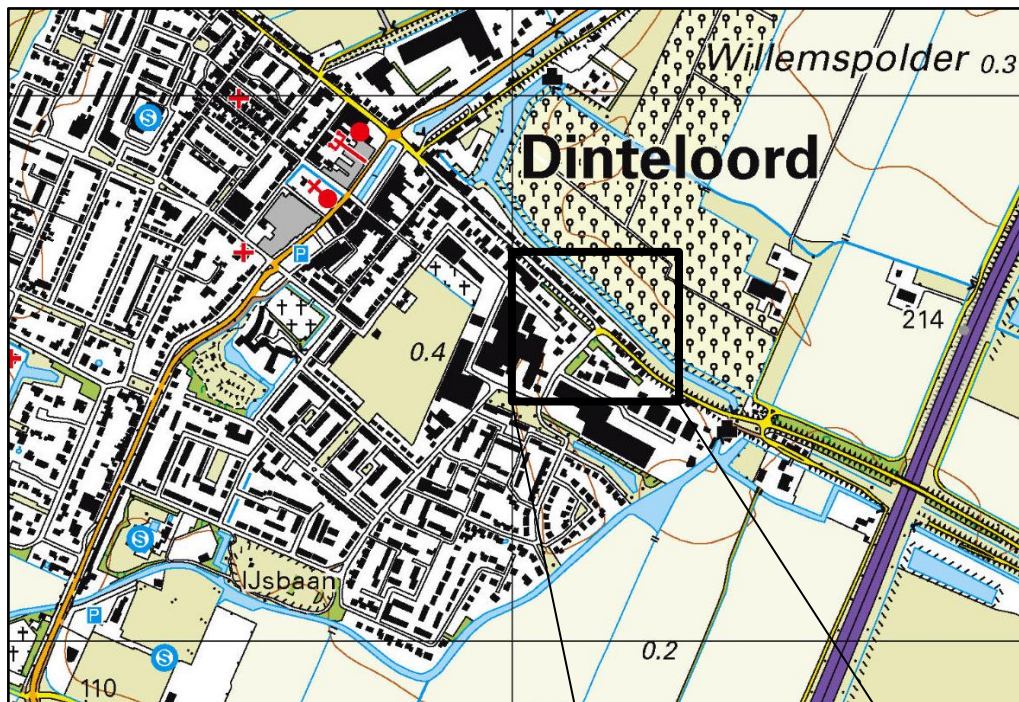
Bijlage 5. Nader onderzoek huismussen

Bijlage 6. Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 7. Vooroverlegreacties

Bijlage 8. Nota van Zienswijzen

Bijlage 9. Parkeeronderzoek



*Uitsnede topografische kaart van de kern Dinteloord. Bron: toptijdreis.nl, 2019.*



*Uitsnede topografische kaart. Met een rode contour is de ligging van het plangebied aangeduid.*

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

In de kern Dinteloord is aan de Molendijk een bestaande burgerwoning met bijbehorend bijgebouw en tuin aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te amoveren en ter plaatse te voorzien in een herontwikkeling. Deze herontwikkeling bestaat uit de bouw van een wooncomplex met acht wooneenheden. In het vigerend bestemmingsplan “Kom Dinteloord”, zoals vastgesteld d.d. 15 december 2016 is aan de gronden de bestemming ‘Wonen’ toegekend. Binnen het bestaande bouwvlak is de bouw van één vrijstaande woning mogelijk. De realisatie van een wooncomplex met acht wooneenheden is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan



*Uitsnede van de luchtfoto met het plangebied rood omkader. Bron: Streetsmart.nl, 2019.*

De gemeente Steenbergen heeft in haar brief d.d. 5 september 2018 aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een kleinschalig wooncomplex met acht wooneenheden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De kern Dinteloord is gelegen in West-Brabant en is qua oppervlak en inwonertal de op één na grootste kern van de gemeente. Het dorp heeft de kenmerken van een polderplaats. Het is dan ook het grootste inpolderingsproject van West-Brabant. In het

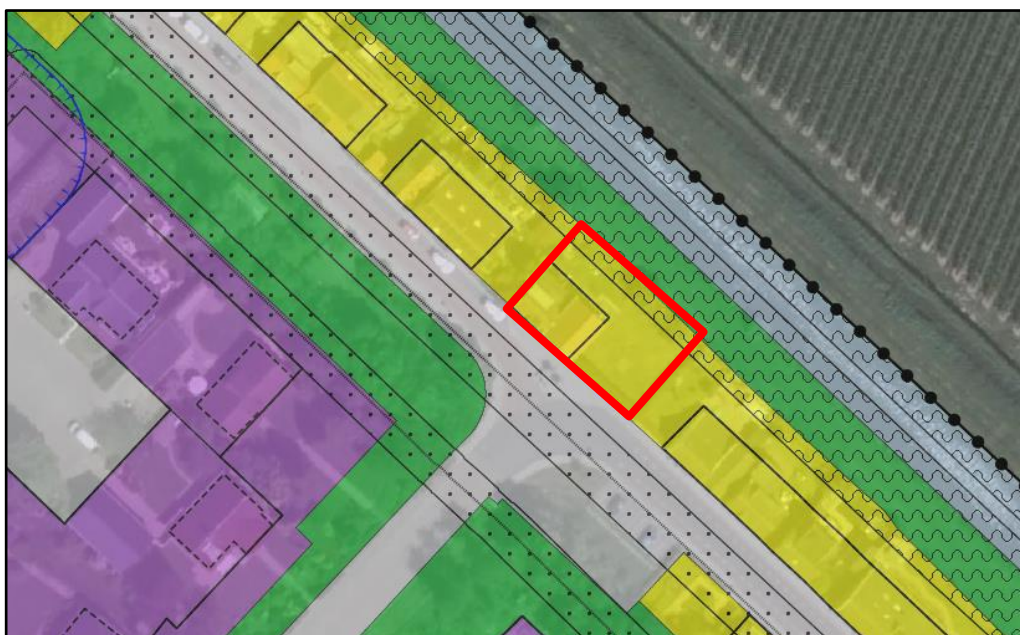


stratenpatroon van het dorp is de structuur van de oude nederzetting nog goed zichtbaar. Dinteloord is gelegen aan de rivier de Dintel en heeft een jachthaven ten noorden van het dorp. Het dorp is in de tweede helft van de vorige eeuw vooral gegroeid in zuidwestelijke richting.

Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Dinteloord. Het betreft een bestaande woning met bijbehorend bijgebouw en tuin. Aan de zuidkant van het plangebied ligt de Molendijk. Aan deze straat bevinden zich woningen en bedrijvigheid. Aan de noordwestzijde en zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door woningen. Ten noorden van het plangebied is de waterloop het Spui met achterliggend een boomgaard gelegen.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan "Kom Dinteloord", zoals vastgesteld op 15 december 2016, is aan de gronden de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen het bestaande bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan. Met onderhavig planvoornemen wordt een kleinschalig wooncomplex met acht wooneenheden mogelijk gemaakt. Het wooncomplex wordt gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak opgericht. Hierdoor is het binnen het vigerende planologische regime niet mogelijk om een wooncomplex met acht wooneenheden te realiseren.



*Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Kom Dinteloord" i.c.m. een satellietfoto met het plangebied rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.*

#### **1.4 Leeswijzer**

Onderhavig hoofdstuk vormt een eerste inleiding op de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 2 geeft een meer uitgebreide toelichting op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een toetsing van het voornemen aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse planologisch relevante onderzoeksaspecten. De juridische planaspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde. De toelichting wordt afgesloten met de uitvoerbaarheidsaspecten in respectievelijk de hoofdstukken 6 (economische uitvoerbaarheid) en 7 (maatschappelijke uitvoerbaarheid).



## 2 PLANGEBIED

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van de omgeving van het onderhavige plangebied. Om de ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen, wordt per aspect beschreven hoe deze structuur eruit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en voor het plangebied zelf.

### 2.2 Huidige situatie

Het plangebied is in het noordoosten van Dinteloord aan de Molendijk gelegen. De Molendijk vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor het centrumgebied van Dinteloord. De straat verbindt het centrum van Dinteloord met het buitengebied en de Rijksweg A4. Binnen het plangebied is een bestaande woning gelegen met bijbehorend bijgebouw en tuin. De bestaande woning is met de voorgevel tegen de Molendijk aangebouwd. Hierdoor is achter de woning een ruime tuin gelegen die grenst aan de onderhoudsstrook langs het Spui.



*Bestaande situatie plangebied. Bron: Streetsmart.nl, 2019.*

### 2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Ter plaatse wordt voorzien in de realisatie van een wooncomplex met acht wooneenheden. Het wooncomplex wordt geheel georiënteerd op de Molendijk. Het wooncomplex wordt voorzien van een kap waarmee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing in de Molendijk. Aan de rechterkant van het wooncomplex wordt een inrit aangelegd die de Molendijk verbindt met de parkeerkelder die onder het wooncomplex gelegen is.

## 2.4 Stedenbouwkundige inpassing

### *Ruimtelijke hoofdopzet*

Het planvoornemen voegt zich in de bestaande bebouwing van Dinteloord. Dit zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie: wat betreft situering, massaopbouw en straatprofiel is er rekening gehouden met de bestaande bebouwing, de bijbehorende omliggende bebouwingskarakteristieken en straatbeelden.

### *Situering*

Het wooncomplex met acht wooneenheden komt parallel aan de naastgelegen woningen aan de Molendijk te liggen. Aan beide zijden van het wooncomplex wordt een strook grond vrijgehouden ten opzichte van de naastgelegen woningen. Hiermee wordt aangesloten bij de situering van de woningen aan de Molendijk.



*Impressie bebouwing plangebied. De bovenste afbeelding betreft de voorzijde van het wooncomplex. De onderste afbeelding betreft de achterzijde van het wooncomplex.  
Bron: KRAAK bouwtechnisch managementburo B.V.*

### *Massaopbouw*

In het plangebied wordt een wooncomplex opgericht waarbij de linker- en rechterzijde gespiegeld aan elkaar worden opgericht. Door de realisatie van twee hoofdingangen hebben steeds vier wooneenheden de beschikking over één gezamenlijke voordeur. De voorzijde wordt opgericht in de stijl van de naastgelegen woningen. Door middel van



een inrit aan de voorzijde van het wooncomplex, is het achtererf en de parkeerkelder te bereiken. De wooneenheden hebben aan de achterzijde ieder de beschikking over een grote raampartij met balkon waarmee de woningen een doorkijk hebben naar het buitengebied van Dinteloord.

#### *Straatprofiel*

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats over de bestaande weg Molendijk. Met een karakteristieke gevel aan de voorzijde van het wooncomplex wordt aangesloten bij het straatprofiel van de Molendijk.

## 2.5 Parkeren

#### *Toetsingskader*

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren met een bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en/of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een wijzigingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

De gemeente Steenbergen maakt daarom gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW, zoals opgenomen in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - CROW publicatie 381'. In deze CROW-publicatie worden parkeerkencijfers gegeven voor verschillende functies. Daarbij is onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Dinteloord. De gemeente Steenbergen kan op basis van de omgevingsadressendichtheid worden aangemerkt als een weinig stedelijke gemeente (500 – 1.000 adressen per km<sup>2</sup>). Op basis van deze gegevens kunnen de juiste parkeerkencijfers gehanteerd worden ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied. In het ASVV worden parkeerkencijfers gegeven voor verschillende functies, waarbij een minimum en maximum parkeernorm wordt gegeven. Afhankelijk van de situatie (wel of geen hoge parkeerdruk) kan worden bepaald welke norm per (bouw)plan van toepassing is. De parkeernormen geven het aantal parkeerplaatsen per eenheid van bestemmingstype aan dat niet mag worden over- of onderschreden. Er kunnen zich specifieke situaties voordoen waarbij het mogelijk is om van een vastgestelde parkeernorm af te wijken. Het plangebied is gelegen binnen de rest bebouwde kom. Navolgend zijn de relevante parkeerkencijfers uit het ASVV gegeven:

<b>Functie</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
<i>Koop, etage middensegment</i>	1,5	2,3

#### *Beoordeling*

In onderhavig plangebied worden 8 gestapelde woningen gerealiseerd. Voor deze acht wooneenheden geldt een parkeernorm van minimaal (8 x 1,5) = 12 parkeerplaatsen. In overleg met de gemeente Steenbergen is bepaald dat per woning 1,6 parkeerplaatsen

per woning worden gerealiseerd. Dit betekent dat er ten behoeve van het planvoornemen  $(8 \times 1,6) = 12,8 = 13$  parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Het bouwplan voorziet in een parkeerkelder onder het wooncomplex waarin 8 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Resteert een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen welke niet binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd.

In de huidige situatie wordt de parkeerbehoefte van de vrijstaande woning volledig opgelost binnen het openbaar gebied. Voor een vrijstaand woning geldt in de ASVV voor een weinig stedelijke omgeving in de rest bebouwde kom een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er momenteel al 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten dienste staan van de bestaande woning. Deze komen in de toekomstige situatie ten dienste te staan van het planvoornemen. Als gevolg daarvan resteert een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Initiatiefnemer is voornemens om in het openbaar gebied, vóór het plangebied, langs de Molendijk, de langspaarkeerstrook te verlengen met één parkeerplaats. Voor de resterende parkeerbehoefte van 2 is in de directe omgeving van het plangebied voldoende ruimte aanwezig om gebruik te laten maken van het openbaar gebied.

#### *Conclusie*

Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de normen van het CROW.

## **2.6 Verkeer**

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen eveneens de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. In de huidige situatie is er sprake van de planologische ruimte voor één vrijstaande woning. In de beoogde situatie wordt een wooncomplex met acht wooneenheden mogelijk gemaakt. Het plangebied is gelegen in een weinig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. In de huidige situatie geldt voor één vrijstaande woning een verkeersgeneratie van 8,6 voertuigbewegingen per etmaal (vpe). In de beoogde situatie geldt voor een wooncomplex met acht wooneenheden in het middensegment een verkeersgeneratie van  $(8 \times 6,4) = 51,2$  vpe. Voor de afwikkeling van de extra verkeersgeneratie wordt een inrit aan de zuidoostzijde van het perceel (naast Molendijk 107) gerealiseerd. Hierdoor wordt de parkeerkelder onder het wooncomplex aangesloten op de Molendijk. Het bestaande wegennet beschikt over voldoende capaciteit om deze beperkte verkeersbewegingen te kunnen herbergen. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

##### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet

worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgende getoetst.

### *3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012*

#### *Toetsingskader*

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

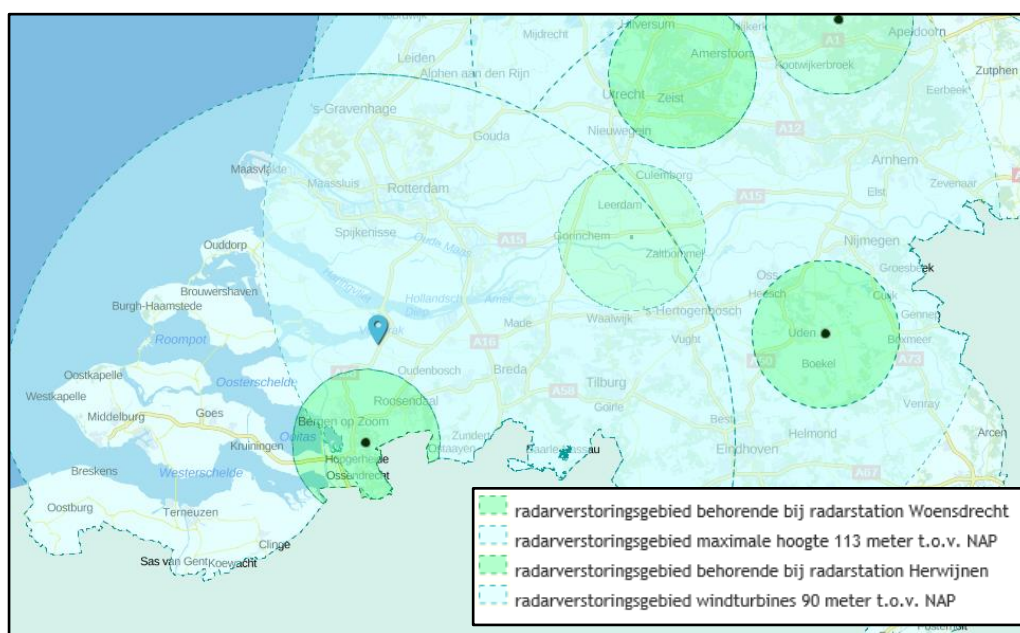
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### *Beoordeling*

Volgens de kaarten behorend bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation Woensdrecht en radarstation Herwijnen. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare

gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig plangebied geldt voor het radarverstoringsgebied van Herwijnen een maximale hoogte van windturbines van 90 meter ten opzichte van N.A.P. De maximale toegestane hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied van radarstation Woensdrecht bedraagt 113 meter boven N.A.P. In het onderhavige plan wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt boven de genoemde hoogtes. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plan geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoed.



*Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations Woensdrecht en Herwijnen. De Blauwe aanwijzer toont de ligging van het plangebied.  
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

### **3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017**

#### *Toetsingskader*

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan

die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

### *Beoordeling*

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van een wooncomplex met acht wooneenheden mogelijk. De ontwikkeling is reeds gelet op de kleinschalige omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet te worden doorlopen.

### *Conclusie*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### *3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant, 2018*

##### *Toetsingskader*

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

##### *Beoordeling*

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie ervoor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd.

Hiermee kiest de provincie een blikveld dat enigszins boven het huidige initiatief uit stijgt. Het voorliggend initiatief is passend binnen de omgeving en zorgt voor een kwalitatieve verdichting van het bestaand stedelijk gebied.

##### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling is relatief kleinschalig en betreft een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijk gebied van Dinteloord. Het voornemen past binnen de kernwaarden zoals door de provincie Noord-Brabant zijn geformuleerd in haar Omgevingsvisie.

#### *3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant, 2019*

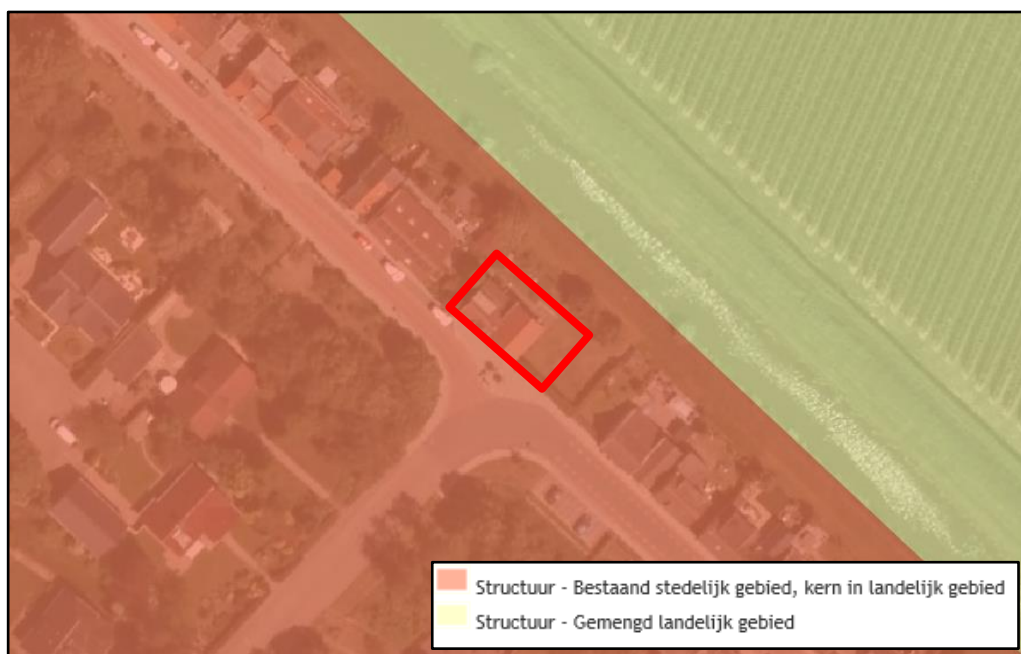
##### *Toetsingskader*

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zullen uiteindelijk worden uitgewerkt in programma's en waarden zullen worden beschermd via een op te stellen omgevingsverordening. Tot het moment dat een provinciale

omgevingsverordening in werking treedt, geldt echter nog de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr N-B) vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 31 juli 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen).



*Uitsnede kaartbeeld stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is aangeduid met een rode contour.*

*Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*

#### ***Beoordeling***

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr Noord-Brabant). Navolgend wordt deze getoetst.



#### Artikel 4: Bestaand stedelijk gebied

##### Artikel 4.2: Stedelijk gebied & Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

###### *Toetsingskader*

Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. De hoofdregel van het beleid is derhalve dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren.

Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijk gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei ('migratiesaldo-nul').

###### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van acht wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied van Dinteloord. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het bestaand stedelijk gebied als bepaald in artikel 4.3 Vr Noord-Brabant, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. De meest recente regionale afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2020, vastgesteld d.d. 22 november 2019. Hierin is de prognose voor de woningbehoefte voor de gemeente Steenberg en tot en met 2028 vastgesteld en de actuele harde en zachte woningbouwplannen weergegeven. Hieruit blijkt dat de gemeente Steenberg en nog voldoende ruimte heeft voor nieuwe initiatieven.

Geraamde woningbehoefte hoogscenario per 2028	10.785 woningen
Extra woonbehoefte vanwege AFC Nieuw-Prinsenland	+ 300 woningen
Totaal geraamde woningbehoefte hoogscenario per 2028	11.085 woningen

Totaal geraamde woningbehoefte hoogscenario per 2028	11.085 woningen
Omvang woningvoorraad per 2019	- 10.332 woningen
Te bouwen aantal woningen tot 2028	753 woningen

Te bouwen aantal woningen tot 2028	753 woningen
Harde plancapaciteit per 2019	- 448 woningen
Ruimte voor nieuwe initiatieven	305 woningen

### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 4.2 en artikel 4.3.

### Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

#### *Toetsingskader*

In de algemene regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
- b. Toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad 1. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ad 2. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

### *Beoordeling*

#### Voorwaarden ad 1:

- a. onderhavig plan is een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Dinteloord;
- b. het plangebied bestaat uit een bestaande woning met bestaand bouwperceel binnen het bestaand stedelijk gebied van Dinteloord. Onderhavig initiatief voorziet in de herstructurering van deze inbreidingslocatie. Daarnaast wordt met het verdichten van het bestaand stedelijk gebied bijgedragen aan het principe van zorgvuldig ruimtebeslag;
- c. aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 getoetst;
- d. onderhavig plan is een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Dinteloord.

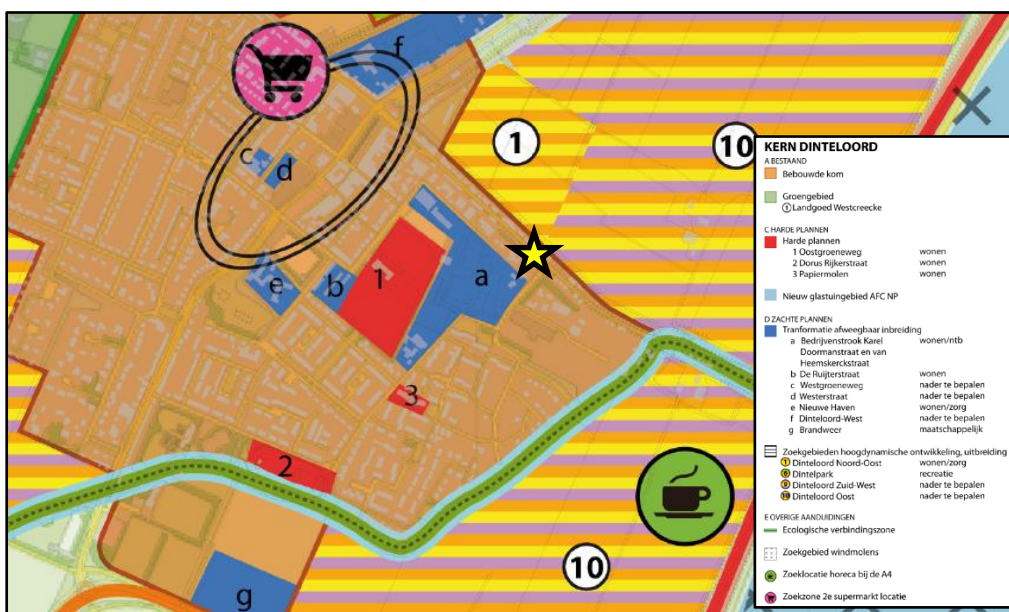
#### Voorwaarden ad 2:

- a. in hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt duidelijk dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten;
- b. onderhavig initiatief behelst de toevoeging van 8 gestapelde woningen. Qua bouwmassa en situering wordt aansluiting gezocht met de omliggende woningen. Hierdoor past de omvang van de bebouwing in de beoogde omgeving. De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.
- c. De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt hoe een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd. Ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via bestaande ontsluitingswegen. Ten aanzien van parkeren is in hoofdstuk 2 de parkeerbalans beschreven. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie gemeente Steenbergen, 2012

*Toetsingskader* De Structuurvisie 2012 is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2012 en bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar. De verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties zijn gebundeld tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument voor het gehele grondgebied van de gemeente Steenbergen.



*Uitsnede Structuurvisiekaart Kern Dinteloord uit de structuurvisie gemeente Steenbergen, 2012. Met een gele ster is het plangebied aangeduid.*

#### Beoordeling

In de structuurvisie gaat de gemeente Steenbergen uit van een toename van 876 woningen voor de komende 10 jaar in de gemeente Steenbergen. De toekomstige woningbouwopgave binnen de gemeente zal zich concentreren op de kernen Steenbergen en Dinteloord. Ten aanzien van de kern Dinteloord is op de structuurvisiekaart in beeld gebracht welke uitbreidingslocaties voor handen zijn. Echter heeft de invulling van inbreidingsplannen in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik voorrang boven op uitbreidingsplannen. Het plangebied aan de Molendijk is op de structuurvisiekaart aangewezen als 'bebouwde kom' binnen de kern Dinteloord. Het betreft een inbreidingslocatie waarbij de bestaande woning wordt gesloopt en ter plaatse een wooncomplex met acht wooneenheden mogelijk wordt gemaakt. De woningbouwontwikkeling is daarmee passend binnen het beleid van de gemeente Steenbergen.

#### Conclusie

Het initiatief is passend binnen de structuurvisie van de gemeente Steenbergen.

### 3.4.2 Woonvisie gemeente Steenbergen

#### *Toetsingskader kwantitatieve woonbehoefte*

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

In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, vastgesteld op 25 oktober 2019, worden algemene regels gegeven, waaraan de toelichting van een bestemmingsplan moet voldoen, wanneer nieuwbouw van woningen mogelijk wordt gemaakt. De nieuwbouwplannen moeten voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal samenwerkingsverband met als doel om te komen tot samenhangende afspraken over onder meer zorgvuldig ruimtegebruik. De meest recente regionale afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2020, vastgesteld d.d. 22 november 2019. Hierin is de prognose voor de woningbehoefte voor de gemeente Steenbergen tot en met 2028 vastgesteld en de actuele harde en zachte woningbouwplannen weergegeven.

Geraamde woningbehoefte hoogscenario per 2028	10.785 woningen
Extra woonbehoefte vanwege AFC Nieuw-Prinsenland	+ 300 woningen
Totaal geraamde woningbehoefte hoogscenario per 2028	11.085 woningen

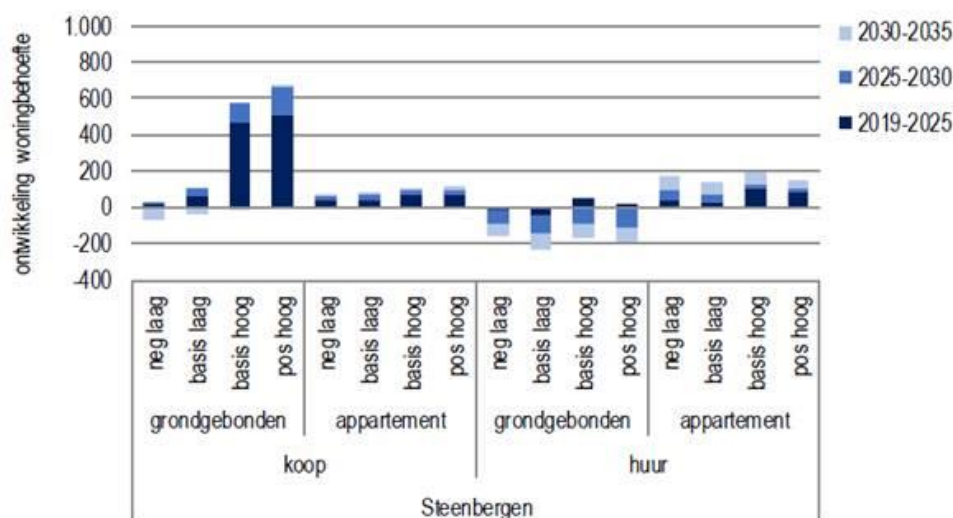
Totaal geraamde woningbehoefte hoogscenario per 2028	11.085 woningen
Omvang woningvoorraad per 2019	- 10.332 woningen
Te bouwen aantal woningen tot 2028	753 woningen

Te bouwen aantal woningen tot 2028	753 woningen
Harde plancapaciteit per 2019	- 448 woningen
Ruimte voor nieuwe initiatieven	305 woningen

#### *Toetsingskader kwalitatieve behoefte*

Het uitgangspunt is de actuele behoefte. Uit het 'Woningbehoefteonderzoek West-Brabant, Tholen en Bevelanden' van 7 oktober 2019, o.a. uitgevoerd in opdracht van de gemeente Steenbergen, blijkt dat er in de huursector een afname wordt verwacht van grondgebonden woningen en juist een toename van appartementen in de huursector.

### Ontwikkeling woningbehoefte



### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Steenbergen	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	10	-20	-20	10	-10	-20
€ 424 tot € 607	60	-50	-40	70	-40	-30
€ 607 tot € 651	10	-10	-10	10	-10	0
€ 651 tot € 720	10	-10	-20	10	0	-10
€ 720 tot € 900	60	20	40	40	20	30
vanaf € 900	10	10	20	0	10	10
<b>totaal</b>	<b>160</b>	<b>-60</b>	<b>-30</b>	<b>140</b>	<b>-30</b>	<b>-20</b>
tot € 607	70	-70	-60	80	-50	-50
tot € 720	90	-90	-90	100	-60	-60
boven € 720	70	30	60	40	30	40

#### Beoordeling en conclusie kwalitatieve woonbehoefte

Voor de huurprijsklasse tussen € 720,- en € 900,- waar het project aan de Molendijk in Dinteloord onder valt, wordt een behoefte geraamd voor de periode tussen 2019 en 2025 van 60 wooneenheden. Er zijn momenteel geen andere plannen voor appartementen in deze huurklasse. Conclusie is dan ook dat de appartementen in de behoefte voorzien.

## 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

*Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro*

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.2 Bodem

*Toetsingskader*

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

### Beoordeling

Door MILON bv is in februari 2019 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek betreft tevens een verkennend asbestonderzoek. Rapportage daarvan is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting. Uit de onderzoeksrapportage blijkt dat de onderzoekslocatie een perceel betreft in gebruik als wonen met tuin en gesitueerd is aan de onderzijde van het talud van de gedeeltelijk gedempte wetering 'Spui'. Op basis van de verkregen informatie wordt binnen de onderzoekslocatie ter hoogte van de gedempte wetering verontreiniging verwacht met zware metalen en PAK. Voor de locatie wordt derhalve uit gegaan van een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming. Vanwege het aantreffen van bijmengingen met (metse)puin en baksteen van onbekende oorsprong tijdens het verkennend bodemonderzoek, is de locatie eveneens ook verdacht op het voorkomen van asbest. Voor asbest is uitgegaan van een verdachte locatie met een heterogene bodembelasting.

### Resultaten bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond bijmengingen waargenomen aan (metse) puin en bakstenen. Deze bijmengingen zijn te relateren aan het dempen van de wetering. Door de aangetoonde licht tot sterk verhoogde gehalten in de grond dient de opgestelde hypothese 'verdachte locaties' te worden bevestigd.

Onderzoeksresultaten grond en grondwater		
grond	PCB, kobalt, nikkel, koper, cadmium, kwik, molybdeen en minerale olie	licht verhoogd
	zink* en lood*	matig verhoogd
	PAK	sterk verhoogd
grondwater	-	niet verontreinigd

\*na aanvullend onderzoek

Uit het bodemonderzoek blijkt dat op de locatie een sterke bodemverontreiniging met PAK aanwezig is over een oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup> hiermee is circa 10 m<sup>3</sup> grond binnen de onderzoekslocatie sterk verontreinigd. In de verticale richting is de verontreiniging onvoldoende ingekaderd vanwege het stuiten op een ondoordringbare verhardingslaag. In overeenstemming met de opdrachtgever en het bevoegd gezag (OMWB) is besloten deze niet verder in te kaderen en de verontreiniging te saneren. Verder blijkt dat de bodem matig verontreinigd is met lood en zink over een oppervlakte van circa 35 m<sup>2</sup>.

De verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door het dempen van de wetering ten noorden van het perceel. Om te kunnen bepalen wanneer deze verontreiniging zich heeft voorgedaan, met name of dit vóór of na 1987 is, is een nader historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De memo behorend bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Naar aanleiding van deze memo dient gesteld te worden dat een functiegerichte sanering kan worden uitgevoerd, waarbij een afdeklaag (isolatielaag) wordt aangebracht op de vervuiling. Ten behoeve van de sanering zal een BUS-melding worden gedaan.

### Resultaten asbestonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de grond bijmengingen waargenomen met baksteen en puin. Al het ontgraven materiaal uit de proefgaten is gezeefd en



geïnspecteerd, waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Analytisch is in de fijne fractie van het samengestelde mengmonster asbest onder de grenswaarde aangetoond. Het bepaalde gehalte asbest in de bodem is ruimschoots lager dan de normwaarde voor nader bodemonderzoek, waardoor niet van een verontreiniging met asbest gesproken wordt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Door het uitvoeren van de functiegerichte sanering kan geconcludeerd worden dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik als wonen.

### **4.3 Waterhuishouding**

#### *Toetsingskader*

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

#### *Beleid Waterschap Brabantse Delta*

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;

- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

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 waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

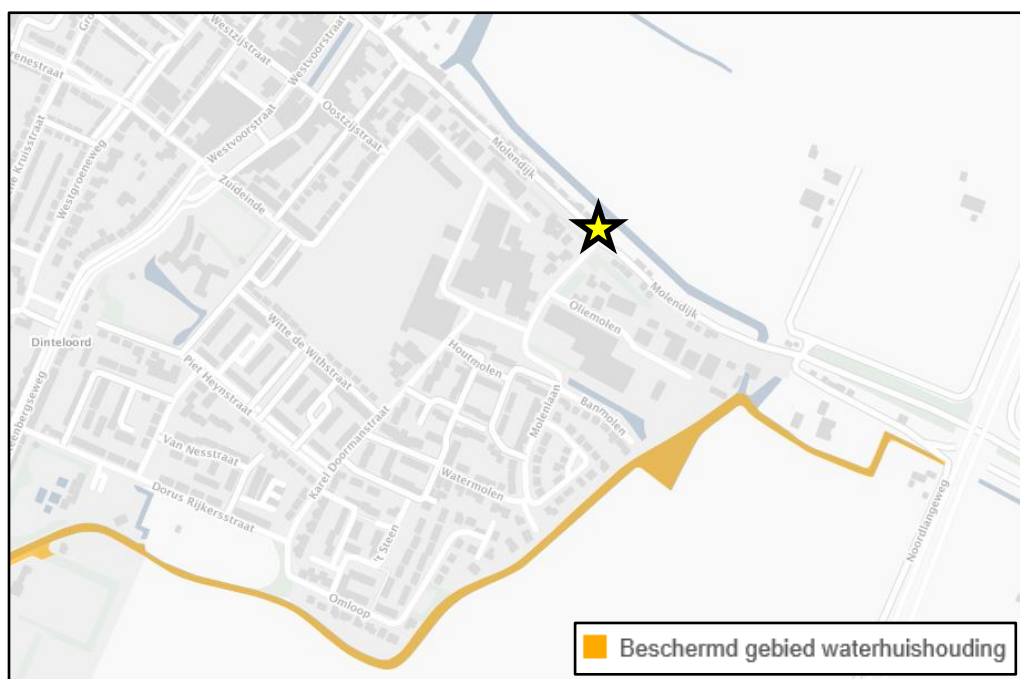
- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

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

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;

- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.



*Uitsnede keurkaart Keur waterschap Brabantse Delta 2015, waarop het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: Waterschap Brabantse Delta, 2015.*

### *Beoordeling*

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing. Verder is het plangebied ook niet gelegen binnen een beschermingszone van een grondwaterwingebied. Wel zal het plan tijdens het vooroverleg aan het Waterschap Brabantse Delta worden voorgelegd. In de huidige situatie is ter plaatse een bestaande woning aanwezig. In de nieuwe situatie wordt een wooncomplex met acht wooneenheden mogelijk gemaakt. De verhardingsoppervlakte zal daardoor toenemen. Door de kleinschalige uitbreiding blijft het toe te voegen verharde en/of bebouwde oppervlak derhalve ruimschoots onder de 2.000 m<sup>2</sup>. er is hierdoor geen retentie vereist.

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwe projecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Ten aanzien van het vuilwater wordt het wooncomplex gebundeld richting de belending (Molendijk 101). Op dit perceel onderaan de dijk ligt een pompput ten behoeve van het persriool. Ten aanzien van het schoon hemelwater wordt het hemelwater zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze afgevoerd. Hierbij wordt in ogenschouw gehouden dat het niet wenselijk is dat er hoge waterstanden ten aanzien van de achterliggende watergang van het waterschap ontstaan. Voor het instandhouden van de watergang van het waterschap mogen geen

gebouwen worden opgericht binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De effecten van de ruimtelijke ontwikkeling blijven hierdoor hydrologisch neutraal.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

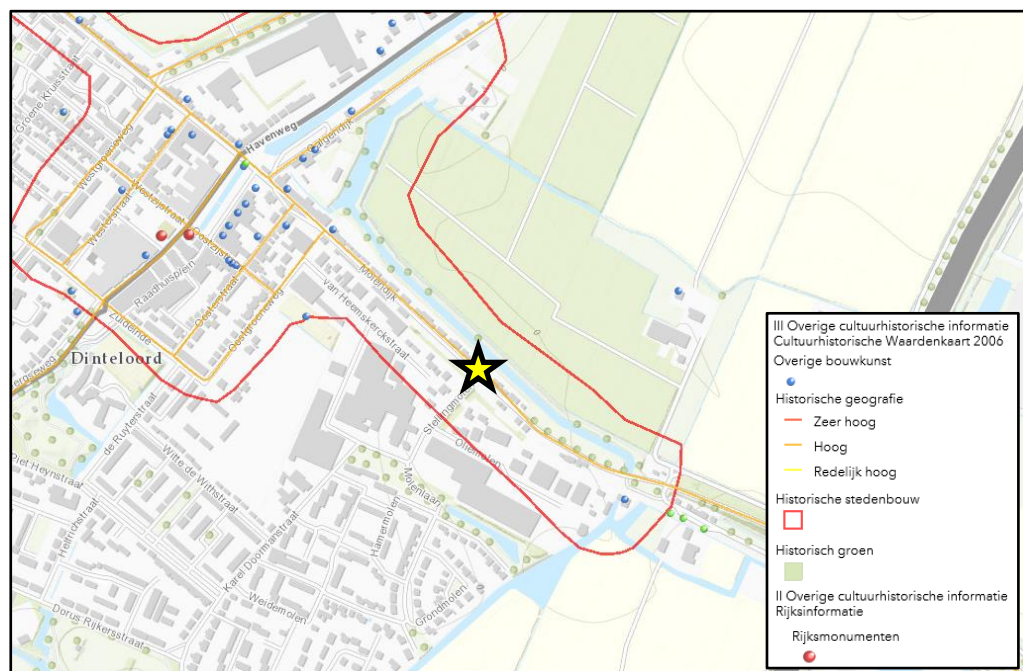
## 4.4 Cultuurhistorie

### *Toetsingskader*

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



*Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Met een gele ster is het plangebied aangeduid. Bron: CHW-kaart, 2010.*

### *Beoordeling*

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant volgt dat het plangebied is gelegen binnen de zone 'Historische stedenbouw', die over heel de kern Dinteloord is gelegen. Binnen deze structuur is de samenhang met Oude Prinslandsche Polder en de Willemspolder gaaf bewaard gebleven met een planmatig opgebouwd dorp van Flakkeese type. Typerend is de karakteristieke stedenbouwkundige opzet met voorstraat (Westervoorstraat, Oostervoorstraat) en markant centraal, op de kop van deze voorstraten gesitueerd raadhuis met asymmetrisch gelegen kerkgebouw, alsmede een tweetal achterstraten (Westerstraat, Oosterstraat). Het geheel is haaks op de oude polderdijk (Stoofdijk, Molendijk) gesitueerd, alwaar aan de voormalige buitendijkse zijde een kleine haven is gelegen die het dorp met de Dintel verbindt. Rond de haven met sluis zijn enige sporen van oude bedrijvigheid aanwezig. Incidenteel gaaf bewaard gebleven historisch bebouwingsbeeld (één- en tweelaags bebouwing, direct aan de straat gescheiden door stegen, kern 1600-1955), met aan de noordzijde van de dijk gesloten gevelwand met kenmerkende wederopbouw architectuur. Ook hier is op basis van de oude structuur in de periode 1945-1955 in traditionele architectonische stijl een nieuwe invulling gemaakt met tweelaags woonhuizen met winkelwoonhuizen.

Onderhavig initiatief voorziet in de bouw van een kleinschalig wooncomplex. Hierbij is aansluiting gezocht bij de cultuurhistorische waarden in het gebied. Door de bouw van een tweelaags complex aan de zijde van de Molendijk, wordt aansluiting gezocht bij de naastgelegen bebouwing. De bestaande bebouwing is niet aangeduid als beschermd monument. De Molendijk staat op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als een straat met een hoge historisch geografische waarden. Door de realisatie van een wooncomplex die passend is in het straatbeeld van de Molendijk wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van deze straat.

Daarnaast volgt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart dat het plangebied is gelegen binnen de regio 'Zeekleigebied', een regio met een provinciaal cultuurhistorisch belang. Het zeekleigebied maakt deel uit van het Zuidwest-Nederlandse deltagebied. Aanvankelijk was heel de regio een veengebied dat in de hoge middeleeuwen en late middeleeuwen in eerst instantie agrarisch ontgonnen werd en waarin men ook aan turfgraverij deed. Het gebied overstromde echter steeds vaker als gevolg van het turfgraven voor de zoutproductie. Nadat veel cultuurland door overstromingen verloren was gegaan is het gebied geleidelijk door de mens op de zee heroverd. Dit is niet alleen te zien aan de rechte wegen en de verkaveling van het landelijk gebied, maar ook aan het regelmatige patroon van de percelen in de dorpen. Het cultuurhistorisch belang is vooral terug te vinden in het rijk geschakeerd open polderlandschap waarin de omgang met het water en de strijd met de zee nog duidelijk af te lezen is. Er is een provinciale strategie opgesteld voor de volledige regio. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden van het 'Zeekleigebied' ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.

### *Conclusie*

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

## 4.5 Archeologie

### *Toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

### *Beleid gemeente*

In de binnen het plangebied vigerende bestemmingsplannen gelden ter plaatse geen regels ter bescherming van archeologische waarden. Dat is bepaald aan de hand van de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW). Op deze kaart is te zien dat het plangebied gekenmerkt wordt door een lage trefkans op archeologische waarden.

### *Beoordeling*

Het planvoornemen leidt tot grondroerende werkzaamheden. Met archeologische waarden hoeft daarbij geen rekening te worden gehouden overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen. Wel geldt altijd een archeologische meldingsplicht overeenkomstig de Erfgoedwet indien onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan.

### *Conclusie*

Het aspect archeologie belemmert het planvoornemen niet.

## 4.6 Ecologie

### 4.6.1 Natuurgebieden

#### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

#### *Beoordeling*

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Krammer-Volkerak', welke is gelegen op een afstand van 2,3 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van een woongebouw met acht wooneenheden op een locatie die al in gebruik is voor het wonen. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

### *4.6.2 Flora en fauna*

#### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen

het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

#### *Beoordeling*

Door De Roever Omgevingsadvies is in januari 2019 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 aan deze toelichting gevoegd. Uit de quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten op de flora worden verwacht. Ten aanzien van vleermuizen bied de te slopen woning mogelijk een rust- of verblijfplaats. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen volgens het landelijke vleermuisprotocol is derhalve noodzakelijk. Negatieve effecten op overige zoogdieren zijn uitgesloten.

Het plangebied heeft potentie als nestplaats voor vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn. Ter plaatse van de te slopen woning zouden mogelijk nesten van de gierzwaluw en huismus aanwezig kunnen zijn. Nader onderzoek naar het voorkomen van de gierzwaluw en de huismus is noodzakelijk. Daarnaast zijn binnen de Soortenbescherming alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grofweg 15 maart – 15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van algemene vogelsoorten geen overtredingen van de Wet natuurbescherming begaan. Ten aanzien van vissen, reptielen, amfibieën en ongewervelden worden geen negatieve effecten verwacht.

#### *Gierzwaluwen*

Veldbiologische Werken heeft op 5 juli 2019 de rapportage afgerond van het nader onderzoek naar gierzwaluwen. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting. Het onderzoek bestaat uit een drietal veldbezoeken in periode van 1 juni tot en met 15 juli 2019. De veldbezoeken hebben plaatsgevonden op 5 juni, 17 juni en 3 juli 2019. Tijdens deze veldbezoeken is gezocht naar geschikte verblijfplaatsen, kwaliteit van de leefomgeving, zoals foerageermogelijkheden, nesten en nestindicerend gedrag. Tijdens de genoemde veldbezoeken zijn geen gierzwaluwen waargenomen. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het plangebied geen functie heeft voor de gierzwaluw. De zorgplicht voor deze soort blijft onverminderd gelden.

#### *Huismussen*

Veldbiologische Werken heeft op 28 juni 2019 de rapportage afgerond van het nader onderzoek naar huismussen. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting. Het onderzoek bestaat uit een twee tot viertal veldbezoeken in de maanden april/mei/juni. De planlocatie is driemaal ten behoeve van huismussen bezocht op 15 april, 29 april en 10 mei 2019. Tijdens de veldbezoeken is gezocht naar geschikt habitat, verblijfplaatsen, leefomgeving zoals foerageermogelijkheden, zandbaden, nesten, nestindicerend gedrag, roepende Huismussen en potentieel geschikte winterverblijven. Tijdens de veldbezoeken zijn op geen Huismussen op deze locatie aangetroffen. Het pand is niet geschikt voor winterclusterverblijf. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. De zorgplicht voor deze soort blijft onverminderd gelden.



### *Vleermuizen*

Veldbiologische Werken heeft op 23 september 2019 de rapportage afgerond van het nader onderzoek naar vleermuizen. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting. Het onderzoek bestaat uit een vijftal bezoeken in de maanden maart/april tot en met oktober. Veldbezoeken hebben plaatsgevonden op 29 april, 5 juni, 17 juni, 20 augustus en 11 september 2019. Tijdens de veldbezoeken is gezocht naar geschikt habitat, rust- en verblijfplaatsen, leefomgeving, kraamindexerend gedrag, paarverblijven, foerageerplaatsen en potentiële geschiktheid winterverblijven.

De in het voorjaar geconstateerde uitvliegers (noordgevel schuur en nok schuur achter betimmering) betreft vermoedelijk een klein verblijf van solitaire mannetjes. Gedurende de kraamperiode werd er niet méér activiteit gemeten dan in het voorjaar. Ook bij het zomerverblijven werd niet méér activiteit gemeten dan daarvoor. Echter in het najaar werd het gehele plangebied zeer intensief gebruikt als balts- en paarverblijf. Aan alle zijden van het plangebied zijn er baltsroepen gehoord en is er veel activiteit onder dakpannen en achter de betimmering van schuur. Dat een plangebied in gebruik is als balts- en paarverblijf kan erop duiden dat het plangebied ook in gebruik is als winterverblijf, maar dit hoeft niet. Onder het pannendak acht Veldbiologische Werken het te koud voor een overwinteringsplaats.

Als gevolg van het aantreffen van verblijvende en foeragerende vleermuizen in het plangebied kan geconcludeerd worden dat het plaatsen van tijdelijke verblijfslocaties noodzakelijk is. Tijdelijk worden er verblijfslocaties aangeboden voor de gewone dwergvleermuis. Circa 8 kleine kasten of 4 grote vleermuiskasten worden opgehangen in de nabijheid van het plangebied. Met toepassing van de richtlijnen gesteld in het 'Kennisdocument Gewone dwergvleermuis' en het 'Kennisdocument Ruige dwergvleermuis' kunnen de voorziene werkzaamheden plaatsvinden, mits:

- Sloop van de bestaande woning en schuur plaatsvindt in de minst gevoelige periode voor de vleermuis. Aangezien het redelijkerwijs niet aannemelijk is dat er winterverblijf kan plaatsvinden in de woning en de schuur, kan sloop plaatsvinden in de periode half oktober tot uiterlijk eind maart;
- Ruim voor aanvang van deze werkzaamheden dienen alternatieve verblijfplaatsen te worden geboden in de directe omgeving van het plangebied;
- De werkzaamheden dienen plaats te vinden onder ecologische begeleiding en toezicht van een deskundig ecooloog op het gebied van vleermuizen;
- In of aan de toekomstige woning dienen voldoende effectieve voorzieningen te worden gemaakt voor functioneel verblijf van vleermuizen, zoals het plaatsen van definitieve vleermuiskasten, gevelinbouw vleermuiskasten of voorzieningen in de spouwmuur.

Ontheffing Wet natuurbescherming dient uitsluitend te worden aangevraagd indien geen verstoring of schade kan plaatsvinden als gevolg van de te nemen mitigerende en compenserende maatregelen. Indien noodzakelijk is het aannemelijk, gezien de te treffen maatregelen die voldoen aan de kennisdocumenten, dat een ontheffing Wet natuurbescherming kan worden verkregen.

### Conclusie

De sloop van de betreffende panden gaat plaatsvinden binnen de minst gevoelige periode voor vleermuizen. Daarnaast worden alternatieve verblijfplaatsen aangeboden en vindt de sloop plaats onder ecologische begeleiding. Vooralsnog is het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk. Het aspect soortenbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

## 4.7 Wegverkeerslawaaï

### Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	<b>Stedelijk</b>	<b>Buitenstedelijk</b>
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalent geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

### *Beoordeling*

Onderhavig plan voorziet ter plaatse van het plangebied in de sloop van een bestaande woning en de realisatie van een wooncomplex met acht wooneenheden. In de omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk 30 km/uur gelegen. Op 120 meter afstand van het plangebied gaat de Molendijk over in een weg met een 50 km/uur zone. Tussen het plangebied en de 50 km/uur zone zijn meerdere woningen gelegen. Daarnaast maakt de Molendijk een bocht waardoor het geluid afkomstig van de 50 km/uur zone niet rechtstreeks op het nieuw te realiseren wooncomplex kan kaatsen. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt hierdoor geen belemmering voor onderhavig plan.

### *Conclusie*

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen rekening met elkaar te worden gehouden. Door het aanbrengen van een zone tussen deze bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw, zorgfuncties) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging en/of uitbreiding van een (nieuw) bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). In de brochure zijn (indicatieve) richtafstanden opgenomen.

### *Beoordeling*

Voor onderhavige locatie is geïnterviewd welke bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied voor overlast kunnen zorgen op het planvoornemen en anderzijds of onderhavige ontwikkeling kan leiden tot het beperken van deze bedrijven of inrichtingen in hun bedrijfsvoering. De VNG-handreiking omschrijft twee omgevingstypen: het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied én het omgevingstype gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere bestemmingen toegestaan zoals 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Derhalve is ter plaatse van het plangebied sprake van een gemengd gebied. Beschouwd is welke milieuhinderlijke activiteiten, zoals genoemd in de VNG-brochure, in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Als gevolg van de ligging in het gemengd gebied kan de richtafstand met één stap worden verlaagd.

### *Driftblootstelling spuitzones*

Aan de noordoostzijde van het plangebied is een boomkwekerij gelegen. Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De richtafstanden die zijn opgenomen in

de VNG-brochure hebben ook geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar. Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd, die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd.

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Dinteloord en Prinsenland” is binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’ een fruitboomgaard toegestaan. Door de ligging van het plangebied in gemengd gebied kan de indicatieve richtafstand van 50 meter met één stap worden verlaagd naar 30 meter. De afstand van de woonbestemming tot de agrarische bestemming bedraagt 19 meter. Ten noordwesten en ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich op 19 meter afstand van de agrarische bestemming ook woningen. In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied ook een bestaande woning aanwezig. De bomenrij is feitelijk gelegen op een afstand van 36 meter van de woonbestemming. Daarmee wordt feitelijk voldaan aan de gestelde richtafstand. Verder is in verband met mogelijk verwaaiing van spuitvloeistof tevens de overheersende windrichting van belang. De meest voorkomende windrichting in Nederland is de zuidwestelijke richting. Gezien de te realiseren nieuwbouw ten zuidwesten van de boomgaard komt te liggen, zal eventuele drift niet richting het woonperceel waaien. Hierdoor vormt het aspect spuitzone geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### *Overige bedrijfsactiviteiten*

Ten zuiden van het plangebied is op circa 45 meter een bedrijfsbestemming gelegen waar een bedrijf met maximaal milieucategorie 3.1 is toegestaan. De richtafstand behorend bij bedrijven met milieucategorie 3.1 bedraagt 50 meter. Daar het plangebied is gelegen binnen een gemengd gebied, kan de richtafstand worden verkleind tot 30 meter. Voldaan wordt aan de gestelde richtafstand.

Ten westen van het plangebied is op circa 28 meter een bedrijfsbestemming gelegen waar een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. De richtafstand behorend bij bedrijven met milieucategorie 2 bedraagt 30 meter. De richtafstand kan met conform de VNG-handreiking met één stap worden verlaagd tot 10 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

#### *Conclusie*

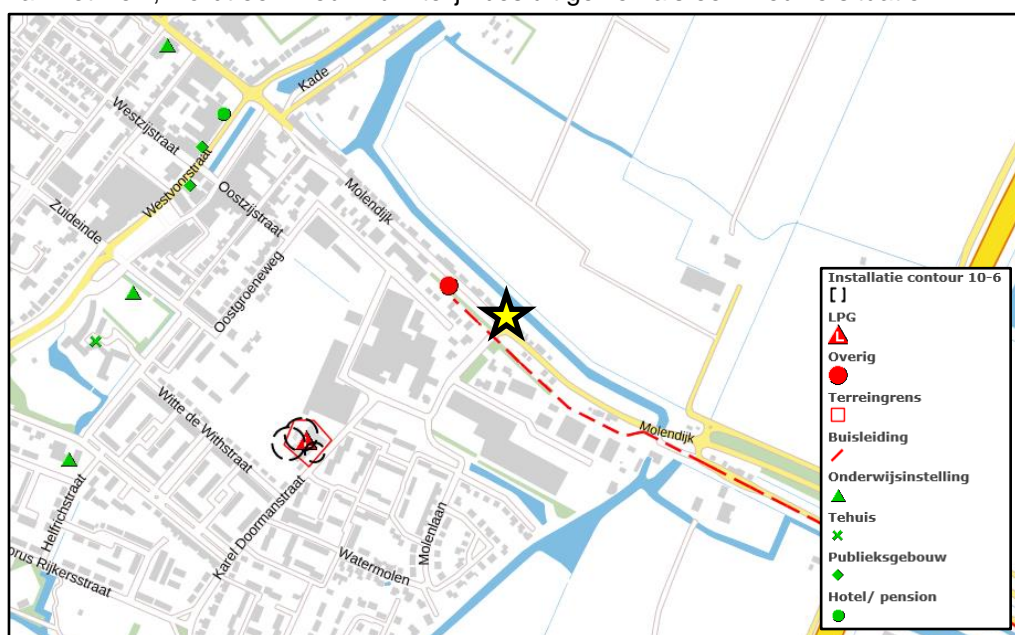
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## 4.9 Externe veiligheid

### 4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

#### Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Uitsnede risicokaart, waarop het plangebied is aangegeven met een gele ster. Bron: nederland.risicokaart.nl, 2019.

#### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Bovenstaande figuur laat zien dat in de directe omgeving van het plangebied een gasdruk- en regelstation en een benzineservicestation is gelegen. De afstand tot het gasdruk- en regelstation bedraagt circa 80 meter. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is om deze inrichting een veiligheidszone weergegeven. Onderhavig plan ligt buiten deze zone. Het benzineservicestation is gelegen op circa 315 meter afstand van het plangebied. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot deze inrichtingen kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de risiconormen van het Bevi.

#### Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

#### 4.9.2 *Transport en externe veiligheid*

##### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

##### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt op circa 615 meter van de Rijksweg A4. Gelet hierop zijn de risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

##### *Conclusie*

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

#### 4.9.3 *Buisleidingen en externe veiligheid*

##### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

##### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat op circa 28 meter ten zuiden van het plangebied buisleidingen zijn gelegen voor het transporteren van aardgas. Deze leidingen worden beheerd door de Gasunie. Deze leidingen worden beheerd door de Gasunie Grid Services. De afstand van het plangebied tot de

buisleidingen is voldoende, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen beperkingen zijn voor het plan in het kader van het aspect buisleidingen en externe veiligheid.

#### *Conclusie*

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

#### *4.9.4 Beleidsvisie Externe veiligheid 2018, gemeente Steenbergen*

##### *Toetsingskader*

Het Rijk heeft de laatste jaren veel nieuwe wet- en regelgeving ontwikkeld om burgers te beschermen tegen de risico's van de omgang met gevaarlijke stoffen, waarvan de belangrijkste zijn het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen), het Bevt (Besluit externe veiligheid transportassen, en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Gemeenten spelen daarnaast eveneens een belangrijke rol bij externe veiligheid. In de eerste plaats hebben zij een uitvoerende taak bij de landelijke wet- en regelgeving. Dit betekent vooral dat zij externe veiligheid mee moeten nemen bij het verlenen van milieuvergunningen en bij het nemen van ruimtelijke besluiten zoals bestemmingsplannen. Maar daarnaast hebben gemeenten zelf ook vrijheid om binnen de wettelijke kaders eigen beleid te ontwikkelen en maatregelen te treffen om risico's te beperken. In de Beleidsvisie Externe Veiligheid geeft de gemeente Steenbergen aan hoe zij deze beleidsvrijheid invult. Daarmee geeft de gemeente aan burgers en bedrijven duidelijkheid, hoe zij omgaat met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten zoals woningen.

De gemeente Steenbergen wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving. De gemeente streeft dan ook naar woonwijken waar zo weinig mogelijk externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn. Dit betekent een maximaal beschermingsniveau in de woonwijken. Hierover staat in het beleid het volgende:

- Nieuwe Bevi-bedrijven en overige risicovolle bedrijven worden in woonwijken niet toegelaten met uitzondering van nutsvoorzieningen;
- Bestaande Bevi-bedrijven en risicovolle bedrijven zijn toegestaan;
- Binnen PR 10<sup>-6</sup>-contouren worden geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan tenzij er sprake is van zwaarwegende belangen;
- Overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR wordt niet geaccepteerd met uitzondering van ligging binnen gebiedstype transportas waarbij sprake is van zwaarwegende belangen en uitgebreide verantwoording;
- Een toename van het GR is acceptabel mits er een verantwoording GR plaatsvindt;
- Nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen zijn binnen een invloedsgebied niet toegestaan m.u.v. invloedsgebied van Sabic, A17, Volkerak/Rijnscheldekanaal en het spoor mits er verantwoording plaatsvindt en van ligging binnen gebiedstype transportas waarbij sprake is van zwaarwegende belangen en uitgebreide verantwoording.

##### *Beoordeling*

Het planvoornemen ziet niet toe op het mogelijk maken van een nieuw Bevi-bedrijf of een overig risicovol bedrijf. Het planvoornemen maakt acht gestapelde woningen



mogelijk, van risicovolle activiteiten is geen sprake. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen een PR  $10^{-6}$  contour of invloedsgebied. Het planvoornemen past binnen het beleidskader zoals neergelegd in de beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Steenbergen.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.10 Luchtkwaliteit**

#### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM<sub>10</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO<sub>2</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit

als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

#### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een woongebouw met 8 wooneenheden. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

### **4.11 Kabels en leidingen**

#### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer<sup>1</sup>.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

<sup>2</sup> Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

### *Beoordeling*

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

## **4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### *Toetsingskader*

#### Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

#### Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen.

De beoogde realisatie van een woongebouw met 8 wooneenheden valt onder dit begrip. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het onderhavige planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een woongebouw met acht wooneenheden. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 of meer woningen, zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via het herzien van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt vervat in een zogenaamde aanmeldnotitie. Op basis van deze aanmeldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage. De aanmeldingsnotitie moet voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III Richtlijn 2011/92/EU. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

#### *Beoordeling*

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

#### *Conclusie*

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van nadelige milieugevolgen.



## 5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

### 5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de regels van het vigerend bestemmingsplan voor de kom van Dinteloord.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels 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.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 5.3 Regels

#### 5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

##### *Artikel 1 'Begrippen'*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

#### *Artikel 2 'Wijze van meten'*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### **5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'**

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

#### *Artikel 3 'Wonen'*

Binnen de bestemming 'Wonen' worden gestapelde woningen mogelijk gemaakt waarbinnen aan-huis-verbonden beroepen mogelijk zijn, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt acht. Ook de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en parkeerplaatsen zijn toegestaan binnen deze bestemming. De bebouwing die op het bouwperceel is toegestaan, wordt vermeld in de bouwregels.

#### *Artikel 4 'Waterstaat – Waterkering'*

De gronden die zijn aangewezen als 'Waterstaat – Waterkering' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de waterkering. Behoudens het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### **5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'**

##### *Artikel 5 'Anti-dubbelregel'*

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

##### *Artikel 6 'Algemene bouwregels'*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke



bestemmingen. Het betreffen bouwregels ten aanzien van de bestaande bebouwing, voorzieningen van algemeen nut en ondergeschikte bouwdelen in relatie tot bouwen.

*Artikel 7 'Algemene gebruiksregels'*

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

*Artikel 8 'Algemene afwijkingsregels'*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het uitwerkingsplan geregelde, onderwerpen.

*Artikel 9 'Algemene wijzigingsregels'*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

*Artikel 10 'Algemene procedureregels'*

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van afwijkingsregels en een wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

#### 5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

*Artikel 11 'Overgangsrecht'*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

*Artikel 12 'Slotregel'*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Molendijk 103" te Dinteloord.



## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **6.2 Toepassing Grondexploitiewet**

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

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

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en daarnaast een overeenkomst afsluiten met betrekking tot planschade.



## **7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Bovendien kan de gemeente ervoor kiezen om conform de gemeentelijke inspraakverordening een voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden een reactie geven op het plan. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen heeft op 10 december 2019 een inloopavond plaatsgevonden. Ongeveer 50 belangstellenden hebben deze inloopavond bezocht, door zowel mensen uit de buurt als geïnteresseerde toekomstige huurders.

Naast deze inloopavond is het voorontwerp bestemmingsplan ter vooroverleg aangeboden aan het waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft door middel van haar reactie d.d. 6 maart 2019 laten weten dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan. Door het waterschap wordt een positief wateradvies afgegeven voor het plan. De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 15 augustus 2019 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft de provincie geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

### **7.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Appartementencomplex Molendijk" heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking van 22 januari 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging zijn bij de gemeenteraad 3 zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen', die als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte is verlaagd van 9 naar 8 meter. Daarnaast hebben naar aanleiding van de zienswijzen parkeertellingen plaatsgevonden. Deze parkeertellingen zijn opgenomen als bijlage van de Nota van Zienswijzen. Bij een laatste controle van het parkeeronderzoek blijkt dat in het aantal aanwezige parkeerplaatsen zoals genoemd in de rapportage abusievelijk een fout is opgenomen. Omwille van deze reden is in bijlage 9 van deze toelichting een aangepaste rapportage opgenomen van de parkeertellingen. De conclusie van het onderzoek is echter onveranderd. Er is nog

ruim voldoende parkeercapaciteit in de openbare ruimte beschikbaar om de resterende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen toe te delen aan het openbaar gebied. Dit leidt niet tot parkeeroverlast. Het bestemmingsplan is in de raad van 24 september 2020 gewijzigd vastgesteld.

**Bijlage**





Bijlage 1. Verkennend en  
nader bodemonderzoek en  
asbestonderzoek



Bijlage 2. Aanvullend  
historisch bodemonderzoek



Bijlage 3. Quicksan  
flora en fauna



## Bijlage 4. Nader onderzoek gierzwaluwen





Bijlage 5. Nader  
onderzoek huismussen



Bijlage 6. Nader  
onderzoek vleermuizen



Bijlage 7.  
Vooroverlegreacties



Bijlage 8. Nota van  
zienswijzen





Bijlage 9.  
Parkeeronderzoek

