

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

“Kom Dinteloord”

Datum: 16 augustus 2016

Projectnr. 150838

Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan

“Kom Dinteloord”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0851.dtlBPdinteloord-o001

Status:

Ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied en vigerende regelingen	3
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	9
3	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Ladder van duurzame verstedelijking	11
3.3	Archeologie	12
3.4	Cultuurhistorie	13
3.5	Bodem	15
3.6	Waterhuishouding	15
3.7	Natuur en ecologie	17
3.8	Luchtkwaliteit	18
3.9	Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)	18
3.10	Wet geluidhinder	19
3.11	Externe veiligheid	20
3.12	Kabels en leidingen	24
4	BELEIDSBESCHRIJVING	27
4.1	Vigerend beleid	27
4.2	Beleidsuitgangspunten	41
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
5.1	Planstukken	43
5.2	Toelichting op de bestemmingsplanregels	43
6	RESULTATEN ZIENSWIJZEN EN OVERLEG	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Vooroverleg	51
6.3	Zienswijzenprocedure	51
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7.1	Inleiding	53
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
7.3	Economische uitvoerbaarheid	54

Bijlagen

Bijlage 1	Memo externe veiligheid wijzigen zone N259
-----------	--



Luchtfoto van Dinteloord met begrenzing plangebied (bron: www.bing.com)

1 DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Steenberg en wenst een nieuw bestemmingsplan voor de kom Dinteloord. Reden hiervoor is dat het vigerende bestemmingsplan dateert van 2006 en daarmee bijna 10 jaar oud is. In de tussentijd is het nodige veranderd ten aanzien van de actualiserings- en digitaliseringsplicht, de veranderde wet- en regelgeving en de nieuwe beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Een integrale herziening van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel bestemmingsplan dat volledig voldoet aan de huidige wensen en eisen.

Daarnaast speelt mee dat er de afgelopen jaren meerdere procedures doorlopen zijn om diverse kleinschalige ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierdoor zijn er naast het vigerende bestemmingsplan ook diverse vrijstellingen, ontheffingen, projectafwijkingbesluiten onder het vigeur van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wijzigingsplannen en postzegelbestemmingsplannen van kracht. Middels een nieuw bestemmingsplan kunnen deze plannen gebundeld worden in één uniforme regeling.

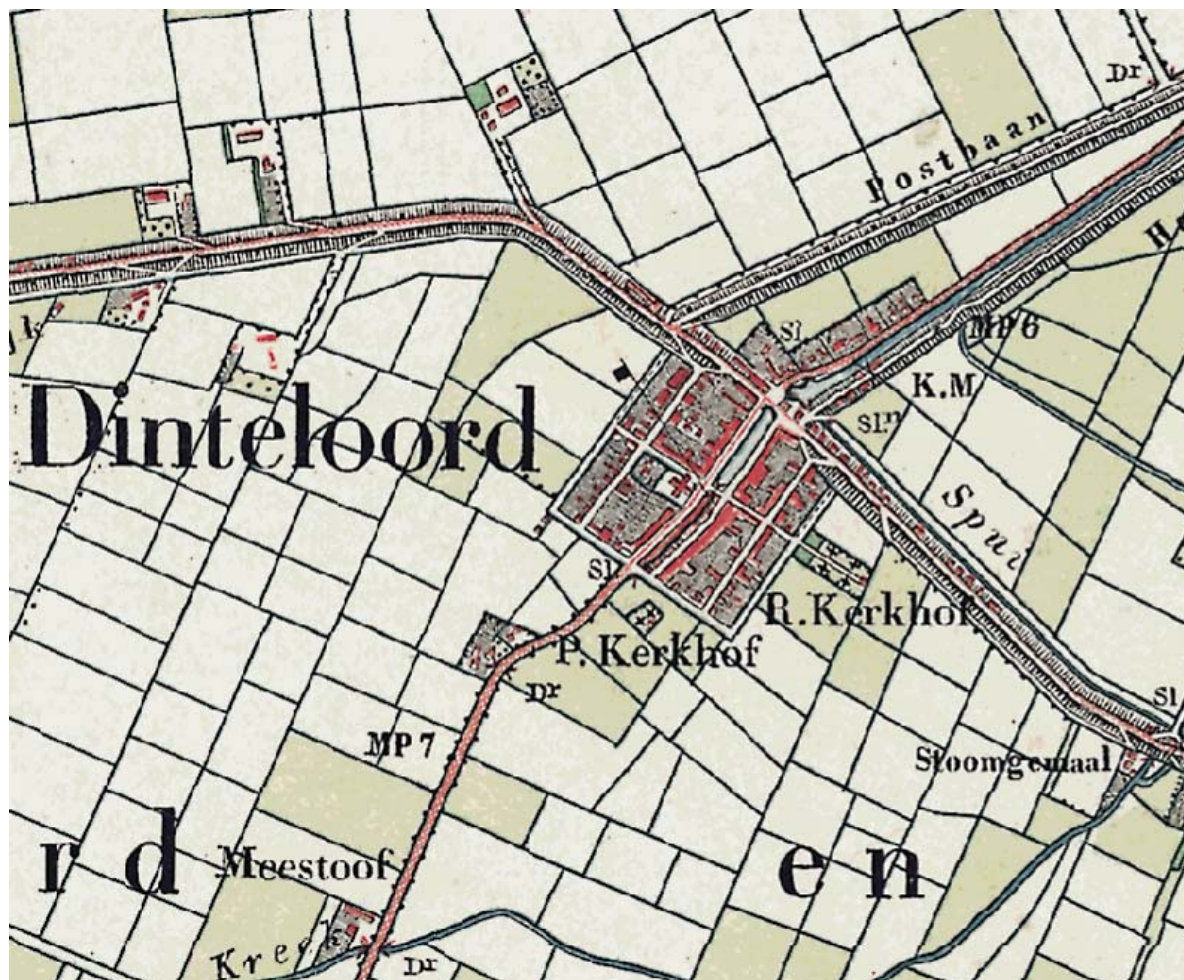
Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij bestaande, toegestane functies worden gecontinueerd. Het plan heeft hiermee een behoudend karakter. Nieuwe ontwikkelingen die nog niet eerder planologisch mogelijk zijn gemaakt, worden in beginsel niet meegenomen. Als er nieuwe ontwikkelingen zijn, die wenselijk zijn en stroken met het gemeentelijke beleid en de beleidsprogramma's, dan zal daar een aparte planprocedure voor worden gevolgd.

1.2 Plangebied en vigerende regelingen

Dinteloord ligt in het noordelijke deel van de gemeente Steenberg en in een open polderlandschap. Het dorp ligt hemelsbreed circa 7 kilometer ten noordoosten van Steenberg en, de hoofdkern binnen de gemeente. Het plangebied omvat de gehele dorpskern van Dinteloord. Voor de begrenzing gelden de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland', vastgesteld op 20 juni 2013.

Naast de eerder genoemde vrijstellingen en ontheffingen zijn momenteel de onderstaande plannen vigerend binnen het plangebied.

Naam plan	Type plan	Jaar
Kom Dinteloord	bestemmingsplan	2006
Landgoed Westcreecke	bestemmingsplan	2006
Kom Dinteloord, 1 ^e wijziging	wijzigingsplan	2007
Appartementen Papiermolen Dinteloord	bestemmingsplan	2011
Oostgroeneweg Dinteloord	bestemmingsplan	2011
Ambulancepost	projectafwijkingbesluit	2014



Historische kaart van Dinteloord omstreeks 1900 (bron: www.brabant.nl CHW viewer)

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische ontwikkeling

Dinteloord ontstaat als dorp kort na de inpoldering van Prinsenland omstreeks 1604. Prinsenland bevindt zich tussen de Vliet en de Dintel. Het is een Flakkees dorptype, een specifiek type van een voorstraatdorp. De kern van Dinteloord wordt gevormd door een vierkant rond de bestaande kreek met twee voorstraten (Westvoorstraat en Oostvoorstraat) en twee achterstraten (Westerstraat en Oosterstraat). Een deel van de kreek is gedempt. Hier bevinden zich nu het dorps huis, appartementen, winkels en parkeergelegenheid. Aan de noordzijde wordt de historische dorpskern begrensd door de Stoofdijk en in het zuiden door het Zuideinde.

In de loop van de tijd heeft het dorp zich planmatig uitgebreid in westelijke, zuidelijke en oostelijke richting. In de jaren '60 is Dinteloord in westelijke richting uitgebreid. In delen van, de Oranjebuurt heeft herstructurering plaatsgevonden. In de jaren '70 en '80 is Dinteloord verder in (zuid)westelijke richting uitgebreid. Direct ten oosten van het historische centrum ligt de Zeeheldenbuurt. Deze buurt is met name in de jaren '60 en '70 gebouwd tot aan de Molenkreek. De uitbreidingen hebben steeds verder in westelijke en oostelijke richting plaatsgevonden.

Ontwikkelingen hebben geen afbreuk gedaan aan de oorspronkelijke structuur van het dorp. De dijk aan de noordzijde (Molendijk) is behouden als natuurlijke begrenzing en er is gelijkmatig uitgebreid aan de oorspronkelijke kern waardoor het dorp zijn karakteristieke waarden heeft weten te behouden.



Historische kaart (omstreeks 1900) met huidige luchtfoto als onderlegger

Bestemmingsplan "Kom Dinteloord"



Historische centrum



Zicht op de haven



Monumentaal pand aan Westerstraat



Nieuwbouw aan de Burgemeester Meester H. Popstraat



Woonzorgcentrum De Nieuwe Haven



Winkelruimte met appartementen aan het Raadhuisplein

2.2 Ruimtelijke structuur

Dinteloord is met circa 5.800 inwoners de op één na grootste kern van de gemeente en heeft alle kenmerken van een polderplaats. Het is 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 westelijke en oostelijke richting. Opvallend is dat het dorp nooit aan de noordelijke zijde van het historische dorpshart is uitgebreid. Dit heeft ertoe geleid dat de voorzieningen in het dorp decentraal gelegen zijn.

De ruimtelijke structuur van Dinteloord is duidelijk herkenbaar door twee gekruiste wegen. Het betreft de Steenbergseweg/Westvoorstraat/Havenweg en Raadhuisplein/Oostvoorstraat in noord-zuidelijke richting en de Stooftdijk/Molendijk in oost-westelijke richting. Langs deze wegen is Dinteloord gegroeid en hebben de verdere ontwikkelingen plaatsgevonden. De bebouwingstypologie langs de linten wordt gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande en geschakelde woningen. Waar beide linten samenkomen is de haven gesitueerd. Aan het einde van de haven, aan de Molendijk, is een verlaagd gelegen plein aanwezig.

Het lint van de Steenbergseweg vormt de belangrijkste as door de aanwezigheid van voorzieningen zoals winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en twee kerkgebouwen. De panden zijn individueel vormgegeven en veelal voorzien van een kap. De enige grootschalige gebouwen zijn gesitueerd aan het Raadhuisplein. Dit betreft appartementencomplexen in drie tot vier bouwlagen. Kenmerkend aan dit lint is het gebied tussen de Oostvoorstraat en Westvoorstraat. Er is een langgerekte groenzone met diverse bomen aanwezig, waarbinnen de historische kreek gesitueerd is. Aan beide zijden is een weg aanwezig met haaks gesitueerde parkeerplaatsen.



Luchtfoto van Dinteloord met aanduiding van het centrum (geel) en de bebouwinglinten (wit)



Functionele analyse Dinteloord

	dorpscentrum		groen
	woongebied		water
	woongebied in ontwikkeling		basisschool
	sportvoorziening		zorgcentrum
	bedrijven		kerk

Aan het tweede lint, Molendijk/Stoofdijk, wordt voornamelijk gewoond. Het lint heeft een besloten karakter en is opgebouwd uit diverse, met name vooroorlogse individueel vormgegeven panden. Het straatbeeld is gevarieerd door variërend kleur- en materiaalgebruik. De opbouw van de panden is met name in één bouwlaag met kap.

Planmatige uitbreidingen hebben zowel in westelijke als oostelijke richting plaatsgevonden. In de westelijke wijk is groen beperkt aanwezig. Een aantal straten, met name in het noordelijke deel, worden begeleid met plantsoenen en bomen. De meest westelijke uitbreiding bestaat uit hoven en grenst aan het buitengebied. Met name het zuidwestelijke deel heeft een groene uitstraling, mede door ruime percelen en vrijstaande woningen. De oostelijke wijk, de Zeeheldenbuurt, is redelijk dicht gebouwd en heeft daardoor weinig groen. Dit woongebied grenst aan het kleinschalige bedrijventerrein Molenkreek.

2.3 Functionele structuur

Functioneel gezien bestaat Dinteloord hoofdzakelijk uit de woonfunctie met daaraan verbonden voorzieningen. Voorzieningen zijn onder te verdelen in detailhandel, horeca, onderwijs-, sport- en andere maatschappelijke voorzieningen.

Woningbouw betreft met name grondgebonden woningen. Op enkele plaatsen in het centrum zijn appartementencomplexen aanwezig. In het centrum en de linten worden de woningen gecombineerd met voorzieningen en bedrijven. Hierbuiten zijn planmatige woongebieden opgericht met afwisselend aaneengebouwde, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Aan de Oostgroeneweg worden nieuwe grondgebonden woningen ontwikkeld.

Wat betreft detailhandel en horeca zijn de meeste voorzieningen gesitueerd in het centrum, aan de Westvoorstraat, Oostvoorstraat en het Raadhuisplein. Verspreid door het dorp zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft onder andere drie basisscholen, gecombineerd met een peuterspeelzaal of een ontmoetingsruimte. Wat betreft zorg is één zorgcentrum aanwezig. Deze bevindt zich centraal in het dorp en ligt in een ruime, groene omgeving. Daarnaast zijn wat betreft maatschappelijke voorzieningen in totaal 5 kerkgebouwen en een dorpshuis aanwezig. Sportvoorzieningen zijn geconcentreerd in het zuidelijke deel van het dorp. Hier zijn een zwembad, tennisbanen en voetbalvelden aanwezig. Sporthal De Buitelstee bevindt zich in het noordwestelijke woongebied.

De meeste bedrijven in Dinteloord bevinden zich op het bedrijventerrein Molenkreek aan de oostzijde van het dorp. Daarnaast zijn verspreid over het dorp enkele kleinschalige bedrijven gesitueerd.



Basisschool De Regenboog



Sporthal De Buitelstee

3 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Om deze reden vindt er in het kader van dit bestemmingsplan geen (uitgebreide) toetsing plaats aan de diverse milieuaspecten en worden enkel de relevante beleidskaders aangehaald. Nieuwe ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden middels een separate procedure en in het kader van deze procedure dient per aspect het nodige onderbouwd te worden. In de hierop volgende paragrafen wordt aangegeven welke zaken er per aspect relevant zijn en waar ten tijde van eventuele ontwikkelingen op gelet moet worden. Dit hoofdstuk kan gebruikt worden als eerste informatiebron om te bepalen welke milieuaspecten een rol zouden kunnen spelen bij een ontwikkeling.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro. Geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2.2 Het plangebied en Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan dat geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Ten tijde van nieuwe ontwikkelingen zal bezien moeten worden in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant is zo ja, op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven.

3.3 Archeologie

3.3.1 Beleidskader

Verdrag van Malta

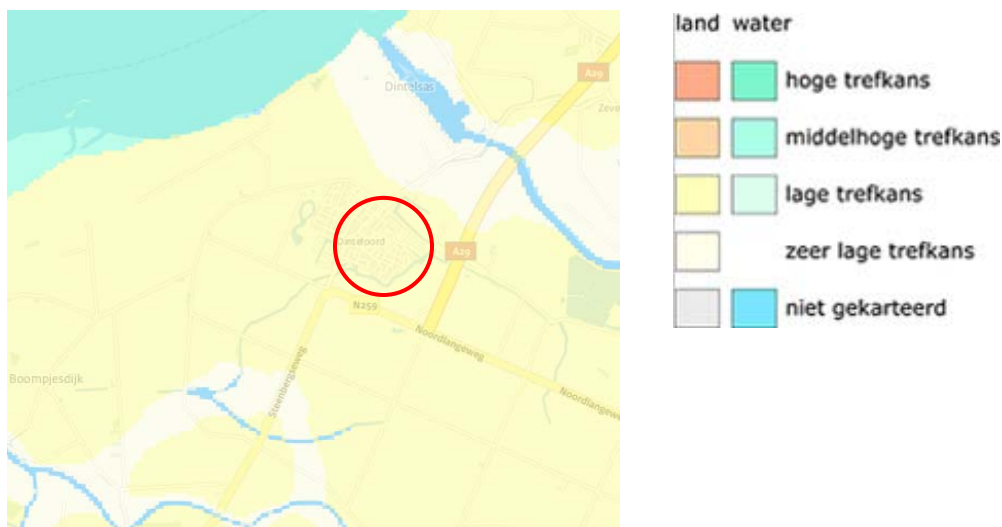
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

3.3.2 Het plangebied en archeologie

De gehele kern Dinteloord heeft een lage archeologische waarde conform de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Derhalve is de kans op archeologische waarden binnen de dorpskern niet groot, maar ook niet uit te sluiten. In het kader van nieuwe ontwikkelingen zal dan ook verantwoord moeten worden dat er geen archeologische waarden verstoord worden bij het realiseren van de betreffende ontwikkeling. Mochten er tijdens de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen archeologische vondsten worden gedaan dan is er sprake van een meldingsplicht.



Aanduiding archeologische waarden voor Dinteloord op IKAW (bron: archeologieinnederland.nl)

3.4 Cultuurhistorie

3.4.1 Beleidskader

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

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 is gehouden. Het is 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.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.

3.4.2 Het plangebied en cultuurhistorie

De gemeente Steenberghe hecht grote waarde aan haar monumentale objecten. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. In onderhavig plangebied bevinden zich 4 rijksmonumenten en 6 gemeentelijke monumenten.

Het betreft de volgende rijksmonumenten:

- Huize Petronella, Havenweg 63
- Veelust, Havenweg 65
- Raadhuis, Westvoorstraat 1
- Hervormde kerk, Westvoorstraat 26

De gemeentelijke monumenten zijn op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Deze monumenten worden voor afbraak of wijziging behoed door middel van in de gemeentelijke monumentenverordening opgenomen voorschriften. In het plangebied bevinden zich de volgende gemeentelijke monumenten:

- Duiker aan de Molendijk;
- Steenbergseweg 5;
- Steenbergseweg 7;
- Steenbergseweg 28;
- Oostgroeneweg ong. gedeelte van de begraafplaats;
- Zuideinde 5

Daar deze monumenten reeds bescherming genieten op basis van de monumentenverordening zijn deze monumenten niet verder opgenomen in het juridisch kader van onderhavig bestemmingsplan.

Op de volgende plaatsen komen monumentale bomen voor:

- Hollandse linde aan de Molendijk nabij de kreek (1860-1870);
- Beuk aan de Steenbergseweg 44 (1880-1890).

Er zijn enkele beeldbepalende panden aangeduid op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Omdat deze panden geen formele beschermde status hebben, is in onderhavig bestemmingsplan geen concreet beschermingsregime opgenomen voor deze panden.

Het centrum van Dinteloord is tezamen met de linten Stoofdijk/Molendijk aangeduid als historische stedenbouw. Dit is het gebied waar het dorp als een voorstraatnederzetting ontstaan is. In de huidige situatie is de historische structuur nog steeds aanwezig. Op het gebied van historische geografie zijn de wegen van hoge waarde. Dit gebied wordt extra beschermd met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' met bijbehorende regels, waaruit blijkt dat niet alle werkzaamheden zondermeer toegestaan zijn.

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er vinden dan ook geen ontwikkelingen en aantastingen plaats aan het gebied, zoals op de waardenkaart is aangeduid.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

3.5 Bodem

3.5.1 Beleidskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

3.5.2 Het plangebied en bodem

Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. In het kader van nieuwe ontwikkelingen dient middels een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater bepaald te worden of er mogelijke belemmeringen zijn ten aanzien van dit aspect.

3.6 Waterhuishouding

3.6.1 Beleidskader

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. 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;

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.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' (vastgesteld 24 februari 2015).

In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater 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 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² 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: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 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.

3.6.2 Onderhavig plangebied en water

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen en is enkel conserverend van aard. Het uitvoeren van een watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de

waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en wat eventuele maatregelen dienen te zijn. De beleidsuitgangspunten van het waterschap vormen hierbij het toetsingskader.

3.7 Natuur en ecologie

3.7.1 Beleidskader

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

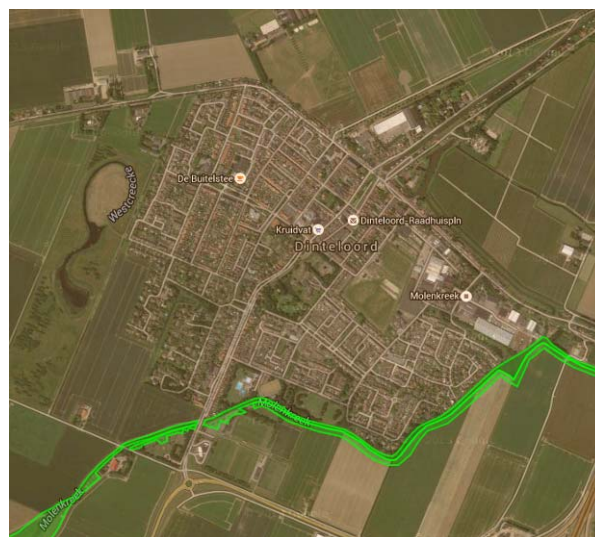
De soortbescherming is geregeld via soortbeschermingsregels afkomstig uit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn uit 1992. Op nationaal niveau zijn deze bepalingen vertaald in de Flora- en Faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. In Nederland worden de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen.

Ook de bescherming van gebieden is geregeld in de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. In Nederland is dit vertaald in de Natuurbeschermingswet 1998.

3.7.2 Onderhavig plangebied en natuur en ecologie

Onderhavig plangebied betreft grotendeels de bebouwde kom van Dinteloord. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in het kader van de Habitat- en Vogelrichtlijnen. Tevens is het plangebied niet gelegen in een Natura-2000 gebied.

De Molenkreek maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en is tevens aangeduid als ecologische verbindingszone. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn beschermende regels opgenomen ten aanzien van deze ecologische verbindingszone.



Aanduiding ecologische hoofdstructuur
(bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl>)

In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de ecologische situatie ter plaatse en in de naaste omgeving.

3.8 Luchtkwaliteit

3.8.1 Beleidskader

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 maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling 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 (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

3.8.2 Onderhavig plangebied en luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan het aspect luchtkwaliteit getoetst dient te worden. In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de luchtkwaliteit ter plaatse en in de naaste omgeving.

3.9 Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)

3.9.1 Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken verstaan. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel).

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

3.9.2 Onderhavig plangebied en bedrijven en milieuzonering

Het plangebied is overwegend een woongebied. In het kader van onderhavig plan zijn de aanwezige bedrijfsmatige functies, detailhandel en horeca geïnventariseerd en de functies die ter plaatse legaal aanwezig zijn, zijn als zodanig bestemd.

Uitgangspunt voor de bestemming 'Bedrijf' is dat deze ter plaatse van de aanwezige bedrijven is opgenomen. Op de verbeelding is met een aanduiding opgenomen tot welke milieucategorie bedrijvigheid is toegestaan. In hoofdzaak zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. In het plangebied bevinden zich daarnaast enkele bedrijven in de hogere milieucategorie 3.1. Het gaat hierbij om de volgende bedrijven:

Adres	Type bedrijf	Categorie
Oliemolen 2	Verhuur van consumentenartikelen	3.1
Oliemolen 11	Scheepsbouw	3.1
Oliemolen 15	Groothandel in consumentenartikelen	3.1
Steenbergseweg 97b	Benzineservicestation met LPG	3.1
Steenbergseweg 98	Benzineservicestation met LPG	3.1
Karel Doormanstraat 8	Benzineservicestation met LPG	3.1
Stoofdijk	Afvalverwerkingsbedrijf	3.1

De benzineservicestations zijn specifiek aangeduid. Geen ander type bedrijf is ter plaatse toegestaan.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan het aspect bedrijven en milieuzonering getoetst dient te worden. In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor het aspect bedrijven en milieuzonering ter plaatse en in de naaste omgeving.

3.10 Wet geluidhinder

3.10.1 Beleidskader

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).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

3.10.2 Onderhavig plangebied en Wet geluidhinder

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. In het geval van nieuwe ontwikkelingen zal per initiatief beoordeeld worden of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

3.11 Externe veiligheid

3.11.1 Beleidskader algemeen

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staan twee doelen centraal:

- de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk (plaatsgebonden risico, PR);
- de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsrisico, GR).

Om eventuele belemmeringen en risico's op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen wordt de risicokaart geraadpleegd.

3.11.2 Beleidsnotitie Externe veiligheid, gemeente Steenberg

Algemeen

De gemeenteraad van Steenberg heeft op 1 maart 2012 de beleidsnota externe veiligheid vastgesteld. De nota gaat in op de verschillende risico's in de verschillende gebiedstypes, woonwijk, transportas, bedrijventerrein en buitengebied. Voor deze gebieden zijn beleidskeuzes gemaakt voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Met deze beleidsvisie externe veiligheid vult de gemeente Steenberg haar beleidsvrijheid in voor de beheersing van externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van de opslag, gebruik en vervoer (via weg en buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Met deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid.

Gebiedstypen

De gemeente kiest voor een gebiedsgerichte benadering waarbij de veiligheidsambities worden gedifferentieerd naar gebiedstype. Dit kan door het aanbrengen van een goede zonering,

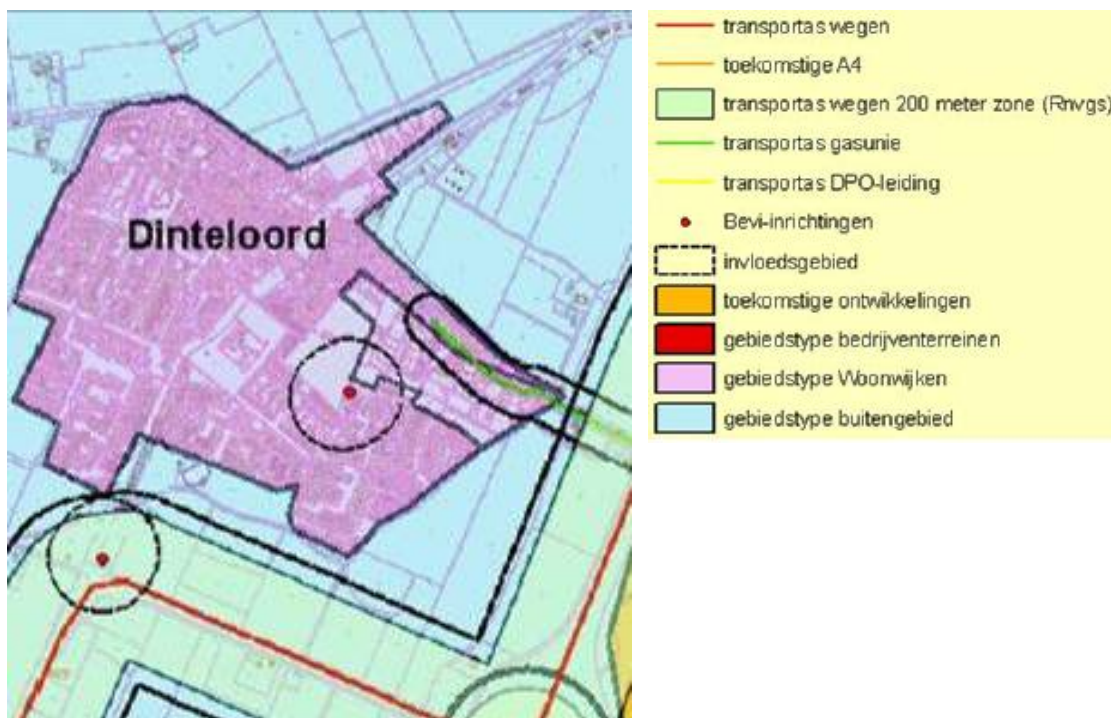
gebaseerd op de risiconormen uit het Bevi, in ruimtelijke plannen als structuurplannen, bestemmingsplannen e.d. In Steenbergen worden de volgende 4 gebiedstypen onderscheiden:

- Woonwijken:
- Transportassen (A4, N268 en buisleidingen):
- Bedrijventerreinen:
- Landelijk gebied (agrarisch-, landelijk bedrijf, bos, natuurgebied).

Onderhavig plangebied is met name gelegen in het gebiedstype 'Woonwijken' en beperkt in 'Transportas' en 'Landelijk gebied'. Het gebiedstype 'Woonwijken' betreft zowel de huidige woon- en kantoorgebieden als toekomstige inbreidings- en uitbreidingslocaties voor woningen en kantoren. Naast kantoren en woningen bevinden zich binnen dit gebiedstype ook scholen, kinderdagverblijven, buurthuizen en de centrumvoorzieningen (winkelhart etc.).

Het gebied 'Transportas' voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt gecombineerd met 'Landelijk gebied'. Conform het Rijksbeleid geldt rondom transportassen een zone van 200 meter vanaf de weg, waarbinnen altijd verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden.

Binnen het gebiedstype 'Transportas' zijn de eisen op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico anders ingestoken dan binnen het gebiedstype 'Woonwijken'. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de gemeente zelf weinig tot geen invloed heeft op de risicobron: het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit neemt niet weg dat ook in dit gebied voldaan moet worden aan de wettelijke eisen. Vanuit het gegeven dat bebouwing veelal dicht tegen de wegen aan ligt, hanteert de gemeente Steenbergen voor het plaatsgebonden risico ter plaatse van beperkt kwetsbare objecten in het gebiedstype 'Transportas' de norm dat beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, binnen de $PR=10^{-6}$ contour van een transportas mogen liggen.



Kaart Dinteloord uit beleidsnotitie Externe veiligheid van de gemeente Steenbergen

In de beleidsnotitie wordt het uitgangspunt aangehouden dat bestaande kwetsbare objecten, bestemd voor verminderd zelfredzame groepen, gerespecteerd worden. Nieuwe kwetsbare objecten en uitbreiding van de kwetsbare objecten bestemd voor verminderd zelfredzame groepen worden niet toegestaan.

Risico's, knelpunten en aandachtspunten

In de beleidsnotitie externe veiligheid worden voor Dinteloord geen knelpunten en aandachtspunten gegeven.

Tevens is het noemenswaardig dat in de beleidsnotitie gesteld wordt dat een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt geaccepteerd. In het kader van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient derhalve aangetoond te worden dat dit geen belemmering vormt.

3.11.3 Onderhavig plangebied en externe veiligheid

Inrichtingen

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.

In Dinteloord zijn 4 inrichtingen aanwezig die relevant zijn in het kader van de Bevi. Het betreft 3 benzinstations, gelegen aan de Karel Doormanstraat (1) en de Steenbergseweg (2), waar tevens LPG wordt aangeboden. Daarnaast is in Dinteloord een zwembad aanwezig, waar chloorbleekloog wordt opgeslagen.

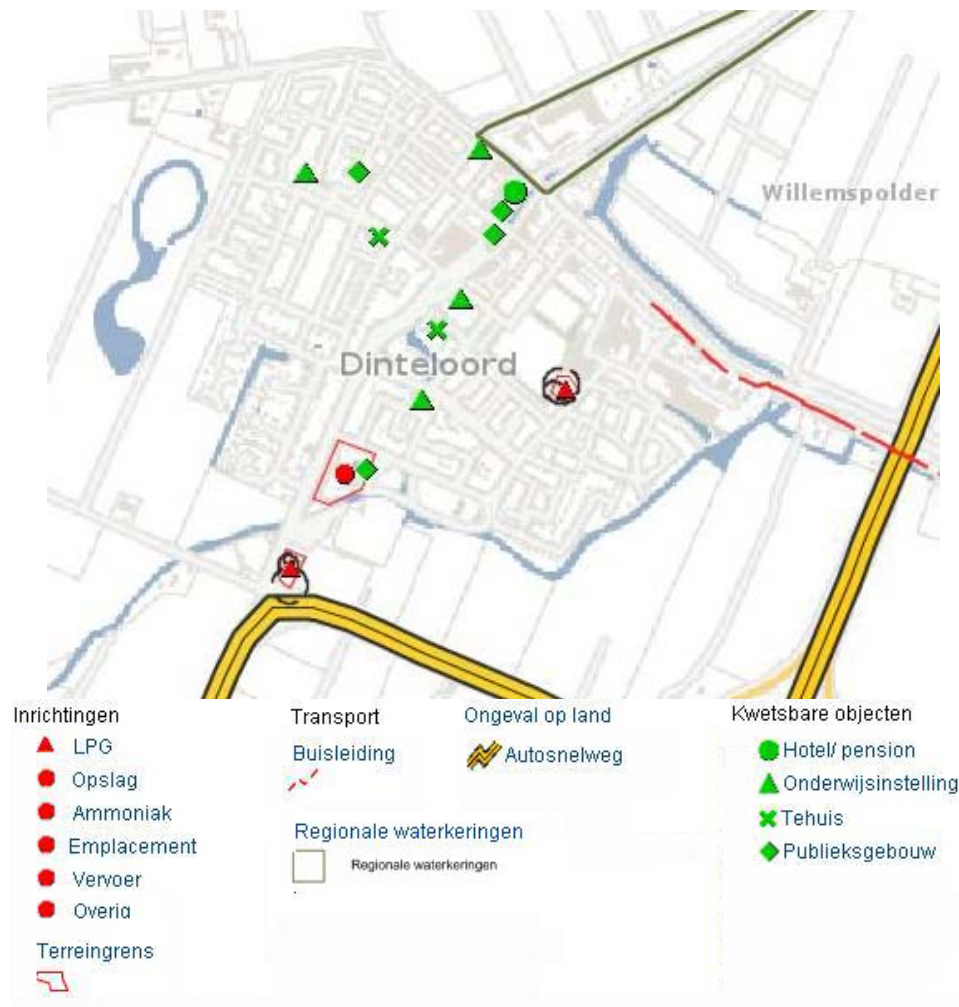
Ten aanzien van de twee benzinstations aan de Steenbergseweg 2 zijn de plaatsgebonden risicocontouren opgenomen. Binnen de contouren mogen geen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten worden opgericht.

Voor het benzinstation aan de Karel Doormanstraat is met het bestemmingsplan "Oostgroeneweg Dinteloord", als vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2011, een uitgebreide verantwoording ten aanzien van het plaatsgebonden risico en groepsrisico opgesteld. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de planvorming van de voorziene woningen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.10 van de toelichting van dat bestemmingsplan met de daarin opgenomen verantwoording.

Transport via spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Beoordeling van de risico's voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het per 1 april 2015 in werking getreden Besluit externe veiligheid transportroutes

(Bevt). Voor zover het besluit ziet op de ruimtelijke inrichting van gebieden in de nabijheid van routes als aangewezen in het Basisnet¹, hebben de regels onder meer betrekking op het toepassen van vaste afstanden vanaf de desbetreffende basisnetroute tot nieuw toe te laten of uit te breiden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De toe te passen afstanden zijn opgenomen in bijlagen bij de Regeling Basisnet.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid (bron: www.risicokaart.nl)

Ten zuiden van de kern Dinteloord ligt de voormalige provinciale weg N259. De weg is per 1 juli 2015, als gevolg van de ingebruikname van de rijksweg A4 binnen het gemeentelijk grondgebied, gemeentelijk eigendom geworden en de gemeente Steenbergen is voornemens de weg te herinrichten tot lokale ontsluitingsweg. De N259 is in de Regeling Basisnet derhalve niet langer opgenomen als relevante transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er geldt voor deze weg geen wettelijke basis om kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten juridisch-planologisch te beschermen als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen. Een beschermende regeling is derhalve niet noodzakelijk. Zie voor een uitgebreidere motivatie bijlage 1 van deze toelichting. Voor wat betreft het bestemmingsverkeer met gevaarlijke stoffen

¹ Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

van en naar de vier Bevi-inrichtingen in de kern van Dinteloord dient rekening te worden gehouden met het aantal en type inrichtingen en de intensiteit en omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen per inrichting. De in de gemeentelijke beleidsnota externe veiligheid genoemde inrichtingen met bijbehorende risiconormen zijn nog steeds actueel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van één van de inrichtingen dient rekening te worden gehouden met het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Ten zuidoosten van het plangebied ligt de Rijksweg A4, waarbij een beperkt deel van de 200 meter vanaf de transportas in het plangebied ligt. De bijbehorende beschermingszone is als veiligheidszone vertaald in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. De kern van deze regels heeft betrekking op het feit dat het binnen deze zone niet is toegestaan om kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten op te richten of bestaande kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten uit te breiden.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over watergangen en het spoor kan worden gesteld dat er geen relevante watergangen of spoorwegen gelegen zijn in en nabij het plangebied.

Transport via buisleidingen

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.

In het plangebied is één leiding aanwezig die relevant is in het kader van externe veiligheid. Het betreft een buisleiding parallel aan de Molendijk. Deze leiding ligt tot aan de groenzone ten zuiden van deze dijk. Het betreft een aardgasleiding die op de verbeelding is opgenomen (zie verder paragraaf 3.12). Het plaatsgebonden risico belemmert (beperkt) kwetsbare objecten niet.

3.12 Kabels en leidingen

De volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover deze geen deel uitmaken van een inrichting:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze beschadigd raken (voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

In het plangebied komt een groot aantal soorten kabels en leidingen voor (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen en drainageleidingen). Deze zijn veelal aangelegd in combinatie

met infrastructuur. Er zijn in het plangebied drie planologisch relevante leidingen aanwezig die opgenomen zijn in onderhavig bestemmingsplan.

Dit zijn:

- een gastransportleiding 6 inch, druk 40 bar;
- een hogedruk watertransportleiding;
- een persriolering (25 inch, 56 bar).

Deze leidingen zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming met beschermende regels welke bepaalde werkzaamheden met mogelijke gevolgen voor de betreffende leidingen niet toestaan.

4 BELEIDSBESCHRIJVING

4.1 Vigerend beleid

4.1.1 Conserverend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij bestaande, toegestane functies worden gecontinueerd. Het plan heeft hiermee een behoudend karakter. Dit betekent dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wanneer sprake is van een ontwikkeling, dient hiervoor een afzonderlijke juridische procedure gevoerd te worden. In het kader van een dergelijke juridische procedure zal een toetsing plaats moeten vinden aan de beleidsvisies zoals deze in beleidsstukken, die in dit hoofdstuk genoemd worden, gelden.

4.1.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

De gemeente Steenbergen is onderdeel van de Zuidwestelijke Delta waar een specifieke regionale opgave voor geldt. Nationale opgaven die ook voor het plangebied van belang zijn, betreffen:

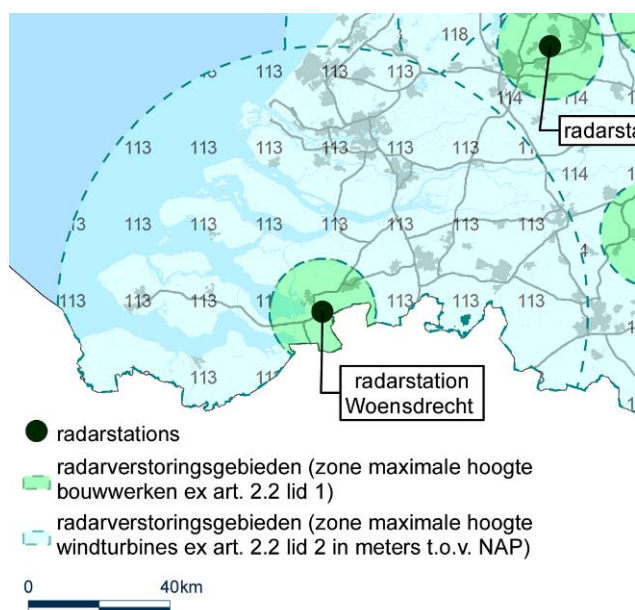
- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit, van voldoende zoetwater en het herstel van de estuariene dynamiek als drager voor een duurzaam water- en ecosysteem;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke Delta';
- Bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het Trans-Europese transportnetwerk;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant (Zuidwest 380 kV verbinding).

De aanwezige nationale belangen worden in het plangebied op gemeenteniveau juridisch-planologisch vastgelegd. Het gaat hier onder meer om de waterbergingsmogelijkheden en de verankering van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur.

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

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'Ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in paragraaf 3.2.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Voor het plangebied geldt het radarverstoringsgebied van het radarstation van Woensdrecht, zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4. Binnen deze zone, waarbinnen de gehele kern Dinteloord ligt, geldt een beperking voor de hoogte van windturbines. Omdat hiervan in het plangebied geen sprake is, wordt onderhavige situatie niet belemmerd door het Barro. Verder zijn er geen nationale belangen in de omgeving van het plangebied.



*Situering radarverstoringsgebied vliegbasis Woensdrecht
(bron: Rarro)*

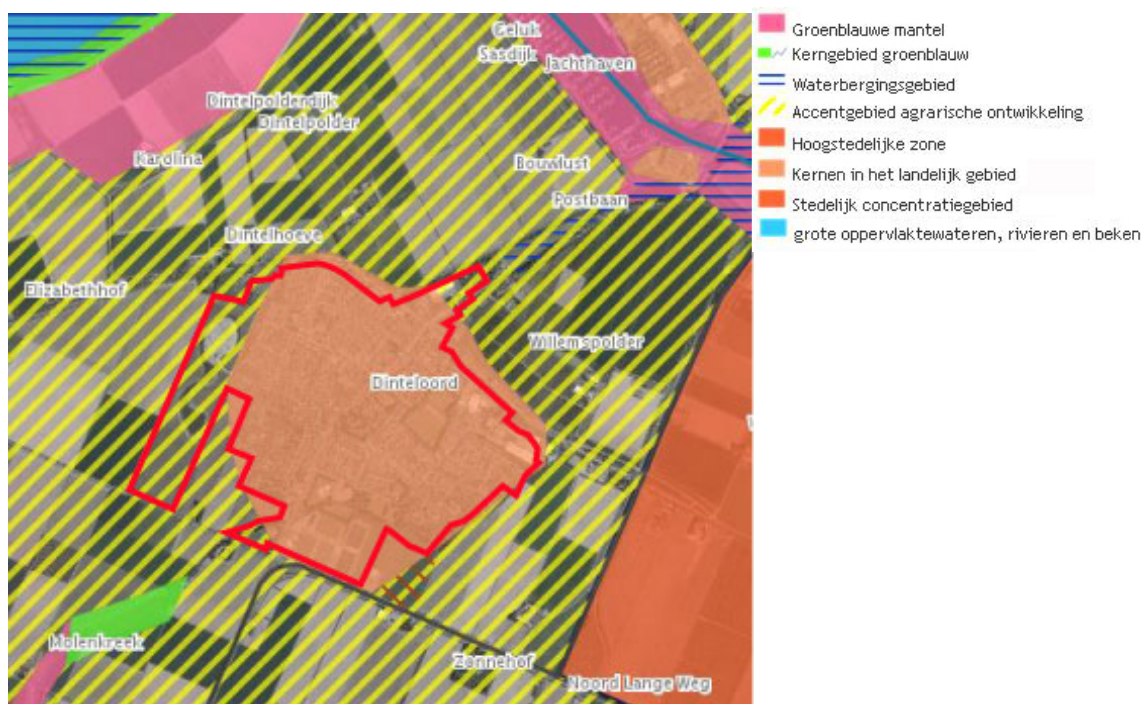
Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

4.1.3 Provinciaal beleid

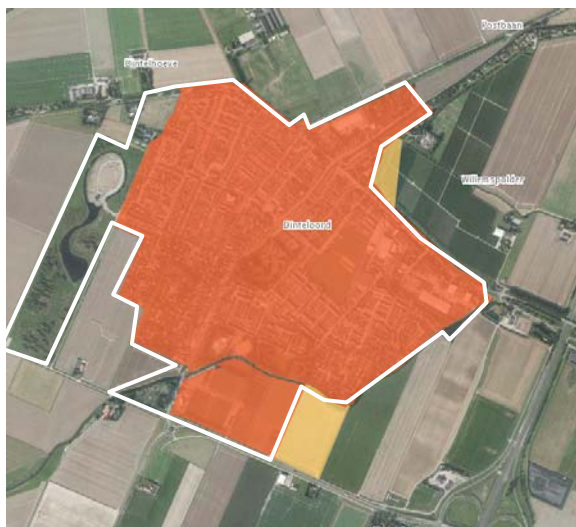
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 (2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

Uit de structurenkaart van de SVRO-partiële herziening 2014 blijkt dat voor het onderhavige plangebied het beleid ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Buiten het plangebied zijn gebieden aangeduid als 'accentgebied agrarische ontwikkeling' en 'groenblauwe mantel'.



Uitsnede 'Structurenkaart', SVRO



- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

*Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling',
Verordening ruimte 2014*



- Aanduiding - Beperkingen veehouderij
- Aanduiding - Vestigingsgebied glastuinbouw
- Aanduiding - Zoekgebied voor windturbines
- Structuur - Gemengd landelijk gebied

*Uitsnede kaartbeeld 'Agrarische ontwikkeling en
windturbines', Verordening ruimte 2014*



- Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Ecologische verbingszone
- Structuur - Ecologische hoofdstructuur
- Structuur - Groenblauwe mantel

*Uitsnede kaartbeeld 'Natuur en landschap',
Verordening ruimte 2014*



- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Regionale waterberging
- Aanduiding - Reservering waterberging

*Uitsnede kaartbeeld 'Water',
Verordening ruimte 2014*

Ten aanzien van 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historisch gegroeide identiteit van kern en het omliggende landschap. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Het landelijk gebied in het westelijk deel van het plangebied is aangemerkt als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit is een gebied waar de provincie Noord-Brabant ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De provincie ziet er op toe dat de primaire agrarische gebieden worden beschermd. Dat houdt in dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Ten zuiden van Dinteloord bevindt zich de groenblauwe mantel. Deze bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Onderhavig plan is conserverend van aard en bevat derhalve geen specifieke regels ten aanzien van de accentgebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Verordening ruimte 2014

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014 en gewijzigd tot Verordening ruimte 2014 per 15 juli 2015.

Op onderhavig plangebied zijn de regels voor de volgende gebieden / zones van toepassing:

- bestaand stedelijk gebied (kernen in landelijk gebied);
- zoekgebied windturbines;
- beperkingen veehouderij;
- gemengd landelijk gebied;
- behoud en herstel watersystemen;
- ecologische verbindingzone;
- ecologische hoofdstructuur;
- behoud en herstel watersystemen;
- regionale waterberging;
- reservering waterberging.

Het plangebied is gelegen nabij deze gebieden:

- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- vestigingsgebied glastuinbouw
- attentiegebied ecologische hoofdstructuur;
- groenblauwe mantel;

Onderhavig plan is conserverend van aard en bevat derhalve geen specifieke regels ten aanzien van de agrarische gebieden. De diverse zones en beschermingsgebieden ten aanzien van natuur en landschap zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan in de vorm van gebiedsaanduidingen. Per zone is een regeling opgenomen die toeziet op de bescherming van de ter plaatse aanwezige waarden. De gemeente zal bij eventuele nieuwe ontwikkelingen de ontwikkelingsvisie van de provincie op deze gebieden meenemen bij de beoordeling.

4.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Steenbergen

De ontwerpversie van de Structuurvisie Steenbergen is vastgesteld op 31 mei 2012. Deze structuurvisie bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar. Deze heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente en bundelt de verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties, die in de afgelopen jaren zijn verschenen, tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan worden enkel de relevante onderwerpen aangehaald.

Algemeen

Dinteloord heeft een redelijk en divers aanbod aan winkel- en horecavoorzieningen. Het winkelvoorzieningenapparaat is van belang voor de leefbaarheid van de kern en zal geconcentreerd blijven rond het Raadhuisplein, Westvoorstraat en Oostvoorstraat. Vanwege de ongunstige ligging van de bestaande brandweerkazerne midden in de kern is het wenselijk om de brandweerkazerne te verplaatsen naar een locatie aan de rand van het dorp. Hier zijn de aanrijtijden beter gewaarborgd. De meest geschikte locatie is aan de zuidkant van Dinteloord naast het sportpark. Wat betreft bedrijvigheid wordt voor de komende jaren in Dinteloord rekening gehouden met het vervallen van naar schatting tussen 3 tot 4 ha bedrijventerrein dat vervangen wordt.

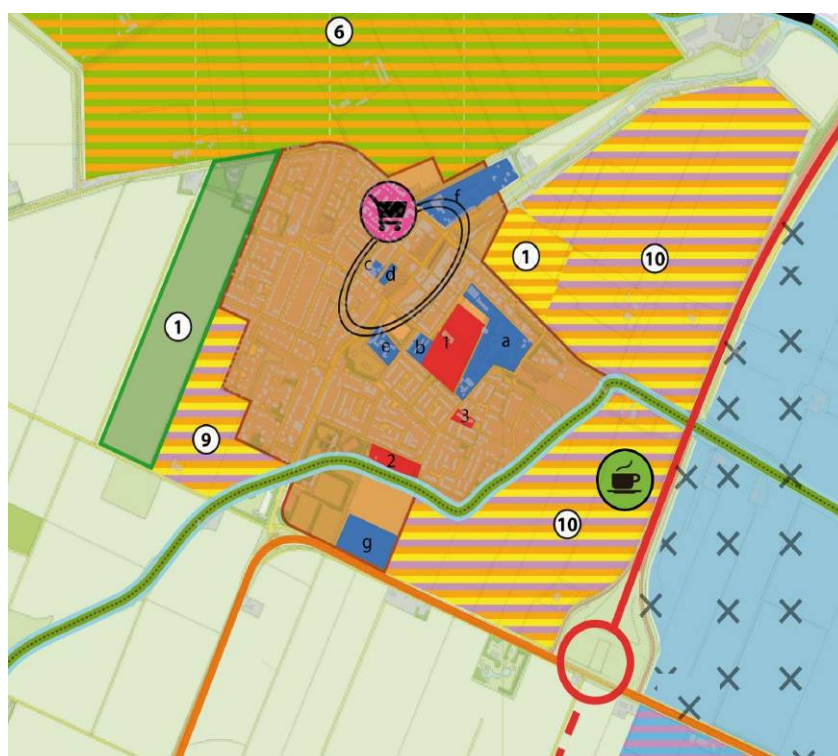
Er wordt gedacht aan het uitplaatsen van een aantal bedrijven buiten de kern en/of een beperkte nieuwvestiging van plaatselijke bedrijven. Het is wenselijk om ruimte te bieden voor de uitplaatsing van plaatselijke bedrijvigheid uit de kern in de richting van de snelweg. Bij voorkeur het gebied ten oosten van de Molenkreek. Dit gebied is opgenomen als 'zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling' en heeft een ruime oppervlakte.

Ten westen van Dinteloord is het landgoed Westcreecke in ontwikkeling, dat hier kan functioneren als overgangszone naar het buitengebied en als openbaar toegankelijk groen (wandelen- en uitloopegebied) voor de inwoners van Dinteloord. Het landgoed direct naast Dinteloord is wenselijk, omdat het kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en inpassing, een goede ruimtelijke afronding van Dinteloord en aan de leefbaarheid van het dorp.

Dinteloord heeft een aantal jachthavens met aanverwante recreatieve functies. Het Dintelpark, ten noorden van het plangebied, vormt de planvorming voor een grootschalig watergebonden recreatiegebied. De ene helft van het gebied omvat voornamelijk verblijfsrecreatie. Voor de andere helft bestaan plannen voor het realiseren van een jachthaven en een golfbaan. De locatie is aangeduid als 'zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling' met de aanduiding 'recreatie'.

In Dinteloord zelf zou het wenselijk zijn om de passantenhaven en het toegangskanaal naar de passantenhaven op te waarderen.

Als gevolg van de aanleg van de A4 worden gebieden aantrekkelijker voor het vestigen van een wegrestaurant en/of hotel. Het gebied tussen de A4 en Dinteloord is hiervoor indicatief aangewezen.



- A BESTAAND**
- Bebouwde kom
 - Groengebied
 - ① Landgoed Westcreeke
- C HARDE PLANNEN**
- Harde plannen
 - 1 Oostgroeneweg wonen
 - 2 Dorus Rijkstraat wonen
 - 3 Papiermolen wonen
 - Nieuw glastuingebied AFC NP
- D ZACHTE PLANNEN**
- Transformatie afweegbaar inbreiding
 - a Bedrijvenstrook Karel Doormanstraat en van Heemskerckstraat wonen/ntb
 - b De Ruijterstraat wonen
 - c Westgroeneweg nader te bepalen
 - d Westerstraat nader te bepalen
 - e Nieuwe Haven wonen/zorg
 - f Dinteloord-West nader te bepalen
 - g Brandweer maatschappelijk
- E OVERIGE AANDUIDINGEN**
- Zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling, uitbreiding
 - ① Dinteloord Noord-Oost wonen/zorg
 - ② Dintelpark recreatie
 - ③ Dinteloord Zuid-West nader te bepalen
 - ④ Dinteloord Oost nader te bepalen
 - Ecologische verbindingzone
 - Zoekgebied windmolens
 - Zoeklocatie horeca bij de A4
 - Zoekzone 2e supermarkt locatie

Kernbeeld Dinteloord uit Structuurvisie Steenbergen
(bron: gemeente Steenbergen)

Wat betreft verkeer vormt in Dinteloord het doorgaande vrachtverkeer een probleem. Vrachtverkeer dat enerzijds naar Dintelmond rijdt en anderzijds naar plaatselijke bedrijven die relatief ongunstig zijn gelegen. Eén van de mogelijke uitwerkingen is de aanleg van een weg aan de noordoostzijde van de kern Dinteloord, die de Molendijk verbindt met de Havenweg. Mocht uiteindelijk besloten worden dat er nieuwe wegen en/of planologische procedures moeten worden gevolgd dan biedt deze structuurvisie hiertoe de basis.

Woningbehoefte

In de Woonvisie van 2006 zijn een aantal locaties aangegeven waar woningen gebouwd gaan worden. Een gedeelte van deze locaties is op 1-1-2011, het ijkpunt, daadwerkelijk bebouwd en een ander gedeelte nog niet. Daarnaast zijn een aantal locaties afgefallen. De actualisering van de woningbehoefteprognoses 2011 heeft geleid tot een geringe toename van te verwachten woningbouw voor de eigen woningbehoefte tot de periode tot 2020. Daarom is ervoor gekozen om de planhorizon van de woonvisie eenvoudig weg te verlengen tot en met 2020. Daar bovenop komt nog wel de te verwachten extra woningbouwbehoefte van 300 woningen vanwege de komst van het Agro en Foodcluster Nieuw Prinsenland (AFC NP) en de te verwachten extramuraliseringsopgave. Met de Ruimte voor Ruimte kavels en woningbouw voor landgoederen is geen rekening gehouden

Bovenstaande gegevens leiden tot een behoefte van een toevoeging van 275 woningen aan de woningvoorraad voor Dinteloord, inclusief extramuralisering vanaf 1-1-2011 tot en met 31-12-2020.

Voor Dinteloord zijn diverse harde bouwplannen gepland of reeds in uitvoering die voorzien in nieuwe woningen. De bijgevoegde tabel geeft hierin een overzicht. Er is nog sprake van een duidelijk tekort.

Locatie	Capaciteit
Oostgroeneweg	74 woningen
Dorus Rijkersstraat	30 woningen
Papiermolen	3 woningen
Totaal Dinteloord, zeker	107 woningen
<i>Gepland</i>	<i>274 woningen</i>
<i>Tekort/overschot</i>	<i>-/- 167 woningen</i>

Harde plannen voor de kern Dinteloord

Voor de volgende locaties in Dinteloord kunnen in totaal circa 130 woningen worden gebouwd. Het betreft gunstige locaties vanwege de ligging binnen de bebouwingscontouren, maar er is nog geen duidelijk standpunt ingenomen over een mogelijke invulling.

- Bedrijvenstrook Karel Doormanstraat/Van Heemskerkstraat;
- De Ruijterstraat
- Westgroeneweg
- Westerstraat
- Nieuwe Haven
- Dinteloord Noord-West

Dorpontwikkelingsplan Dinteloord

Algemeen

Het Dorpontwikkelingsplan Dinteloord (DOP) dateert van april 2007. Een DOP is een plan met een programma dat wordt geschreven met als doel om op de (middel)lange termijn te kunnen werken aan de leefbaarheid van kleine kernen. Het bestaat uit een wensbeeld van de bewoners, dat is uitgewerkt in een visie op de toekomst. Tenslotte is een praktische leefbaarheidsagenda opgenomen, waarin de visie concreet is uitgewerkt in projecten voor de komende jaren.

Visie

Dinteloord is in de toekomst een open, sociaal en zelfstandig woondorp in een open polderlandschap. De openheid komt tot uitdrukking in de toegankelijkheid voor mensen van buiten, het vervagen van de verschillen tussen de verschillende geloofsgemeenschappen en de ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van recreatie. Het sterke verenigingsleven en de actieve organisaties in het dorp zorgen voor een goede betrokkenheid bij elkaar en sterke sociale banden.

In de visie zijn de volgende speerpunten opgenomen:

- Voldoende woningen voor de juiste doelgroepen;
- Vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrum;
- Behoud van de werkgelegenheid door verplaatsingen en het uitbreiden van kleinschalige kansen;
- Recreatieve ontwikkeling van het buitengebied;
- Realisatie zorgvoorzieningen en een verantwoorde invulling van de Wmo;
- Meer groen en speelplekken in de wijken;
- Wegnemen van verkeershinder in de kern.

Wonen

In de visie is Dinteloord een woondorp, waarin het prettig wonen voor de juiste doelgroepen een speerpunt is. Er zijn verbeteringen noodzakelijk in de bestaande woningvoorraad, maar bovenal is er behoefte aan nieuwe woonlocaties, waar met een constante stroom gebouwd moet worden. Naast het inwilligen van de grote woningbehoefte kan dit een belangrijke ondersteuning betekenen voor voorzieningen en het verenigingsleven.

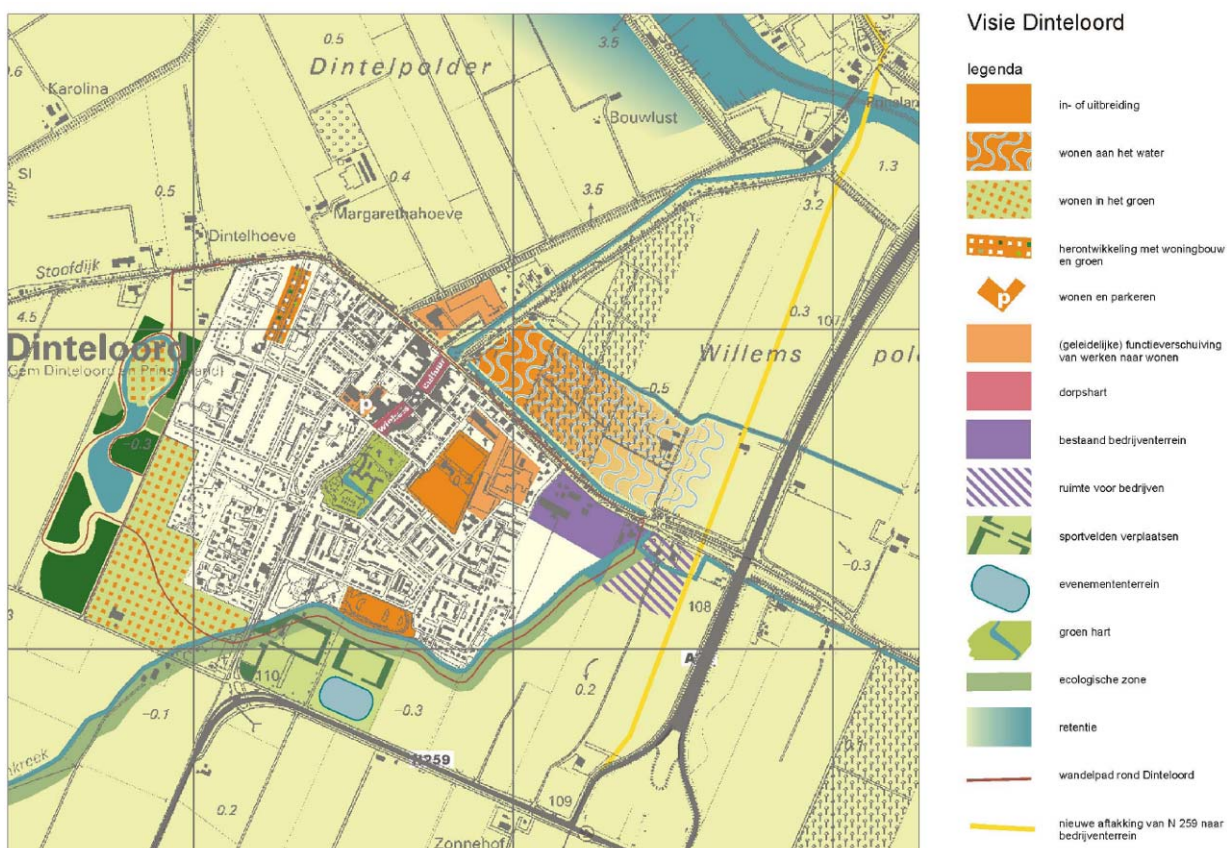
Uitbreiding van het dorp zal met name in noordoostelijke en zuidwestelijke richting gebeuren. Het dorpscentrum is momenteel concentrisch gelegen in het dorp. Door in de oksel Molendijk/Havenweg woningen te realiseren komt het dorpscentrum centraler te liggen. De ligging aan met name de kreek wordt gezien als een kwaliteit voor het woonmilieu. Het heeft de voorkeur om een waterrijke wijk te maken.

Aan de westzijde van Dinteloord wordt landgoed Westcreecke ontwikkeld. Tussen het landgoed, de begraafplaats aan de Steenbergseweg en de bestaande dorpsrand ontstaan mogelijkheden voor woningen in het groen. Beide uitbreidingslocaties bieden de mogelijkheden voor de uitbreiding van het dorp met ongeveer 180 woningen. Vanuit de woonvisie liggen er beperkingen ten aanzien van de te ontwikkelen locaties (zie 'Woonvisie 2006').

Werken

Werkgelegenheid is belangrijk voor de levendigheid van de kern en de sociale binding van de bewoners. In de visie wordt ingezet op het behoud en waar mogelijk uitbreiden van de huidige werkgelegenheid, het bieden van nieuwe kansen voor nieuwe ondernemers in de kern, de ontwikkeling van toerisme en recreatie en nieuwe economische dragers in het buitengebied. Indien aan de oostzijde een rondweg wordt gerealiseerd voor de ontsluiting van Dinteloord, kan aansluitend hierop het bedrijventerrein Molenkreek enigszins in oostelijke richting verschuiven met als doel herstructurering van bedrijfslocaties in de kern en het behoud van werkgelegenheid.

Kansen voor nieuwe bedrijvigheid worden geboden door (zakelijke) dienstverlening. Deze mogelijkheden kunnen o.a. worden benut aan de Westvoorstraat. Ook een gedeeltelijke herstructurering op de hoek van de Stoofdijk en de Havenweg kan worden ingezet als woon-werkcombinaties.



Visie uit DOP van Dinteloord

Openbare ruimte

Er is een duidelijke tweedeling in het centrum aanwezig: het zuidelijke en noordelijke deel. Het zuidelijke deel is gegroepeerd rond het Raadhuisplein. Om de verblijfsfunctie te versterken worden maatregelen voorgesteld voor het parkeren en de inrichting. Het parkeren moet gratis blijven. Door de introductie van een blauwe zone (maximaal 2 uur parkeren) wordt de parkeerdruk op het plein verminderd. Daarnaast worden enkele kleinere inrichtingsmaatregelen (bomen, bankjes) voorgesteld om de verblijfsfunctie te benadrukken.

Het noordelijke deel van het centrum met het water is ruimtelijk een uniek stukje Dinteloord. Deze unieke sfeer biedt een mooie ambiance voor een cultuurcluster door maatschappelijke functies als een museum, kunstateliers, maar ook horeca. De bestaande horeca kan floreren door het realiseren van terrassen op daartoe geschikte locaties. Aanvullend kunnen in dit gebied, inspelend op een grotere toekomstige behoefte aan dienstverlening, kantoorruimten worden benut.

Er dient ruimtelijk een scheiding te komen tussen speelplekken of parkjes en plaatsen waar honden uitgelaten kunnen worden. De herontwikkelingslocaties bieden ruimte aan werkgroen. Een voorbeeld hiervan is de Burgemeester Popstraat, waar een deel van de locaties groen wordt ingericht. Het park rond woonzorgcentrum De Nieuwe Haven fungeert als dorpspark en is van alle kanten toegankelijk.

Woonvisie 2015

De Woonvisie 2015 is vastgesteld op 19 maart 2015. Het beleid is gericht op de nieuwbouw van woningen met daaraan toegevoegd het belang van de bestaande woningvoorraad, de woonomgeving en de huisvesting van arbeidsmigranten.

De bestaande woningvoorraad wordt vanwege de te verwachten beperkte groei van de nieuwbouw steeds belangrijker. Nieuwbouw heeft invloed op de bestaande bouw en andersom. Er is gebruik gemaakt van verschillende bronnen en onderzoeken naar de woonbehoefte. In de woonvisie staat niet in detail aangegeven wat er in de toekomst gaat gebeuren en hoe dit moet gebeuren. De woonvisie is een richtinggevend beleidsdocument waarin de nieuwe rol van de gemeente als faciliterende overheid nadrukkelijk naar voren komt.

Wat betreft de woonomgeving scoort Dinteloord op het gebied van de fysieke woonomgeving, groenvoorzieningen en het onderhoud, speelvoorzieningen significant lager dan de rest van de gemeente. Ten aanzien van openbaar vervoer, winkel, scholen, sportvoorzieningen, dorpshuizen, kerken scoort Dinteloord juist aanzienlijk hoger dan gemiddeld.

Voor Dinteloord geldt per 1 januari 2014 een harde plancapaciteit van 94 woningen en een zachte plancapaciteit van circa 175 woningen, zie onderstaande tabel voor de onderverdeling van harde plannen.

Locatie	Capaciteit
Oostgroeneweg	52 woningen
Zuideinde	4 woningen
Burg.mr. H. popstr./A. Kuijper str	15 woningen
Papiermolen (in 2014 opgeleverd)	23 woningen
Totaal Dinteloord	94 woningen

Tabel met harde plannen in Dinteloord

Zachte plannen zijn er voor de volgende locaties:

- Bedrijvenstrook Karel Doormanstraat / Van Heemskerkstraat;
- Oostgroeneweg, fase 2;
- Westgroeneweg;
- Westerstraat;
- Dinteloord Noord-West
- Dorusrijkerstraat.

Als gevolg van de vergrijzing en de verwachte beperkte groei van het aantal huishoudens en daarmee dus ook een geringere nieuwbouwopgave op de lange termijn, wordt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad belangrijker. Aangezien een groot aantal ouderen in de huidige woningen wil blijven wonen, is de kwaliteit van de woningen uitermate belangrijk. Om ervoor te zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen is het wenselijk dat woningen zowel in de koop als de huursector zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gemaakt. Daarnaast is het van belang dat deze woningen energiezuinig of energieneutraal worden gemaakt.

Er is een opgave voor de bouw van verschillende woontypen. Op de korte termijn is er vooral vraag naar geschikte woningen voor starters op de koopmarkt en voor levensloopbestendige huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. Uit de cijfers blijkt echter ook dat er een potentiële vraag is naar wat duurdere vrijstaand of half-vrijstaande woningen.

In de Woonvisie zijn daarnaast de volgende beleidspunten van belang:

Bestaande voorraad:

- Initiatieven tot sloop van oudere niet levensloopbestendige woningen en hiervoor in de plaats bouwen van levensloopbestendige woningen zullen positief worden benaderd, met de kanttekening daarbij dat andere belangen niet uit het oog worden verloren en mogelijk zwaarder kunnen wegen dan het belang om levensloopbestendig te bouwen;
- Op de lange termijn wordt een overschot aan woningen verwacht. Concrete maatregelen buiten het jaarlijks bijhouden, monitoren van de leegstand in de woningvoorraad, zijn momenteel niet noodzakelijk.

Nieuwbouw:

- Voor de nieuwbouwplanning wordt uitgegaan van de woningbehoefteprognoses van de provincie (migratiesaldo 0) + 300 extra te bouwen woningen vanwege de komst van het Agro-Foodcluster Nieuw Prinsenland;
- De soort te bouwen woningen (huur, koop, appartementen, vrijstaande woningen, rijwoningen) voor de komende 10 jaar wordt afgestemd op de geïnventariseerde behoefte. Het streven is erop gericht om voor alle doelgroepen, waaronder ook starters, voldoende woningen te ontwikkelen;
- In elke kern zal nog nieuwbouw plaatsvinden waarbij de nadruk ligt op de kernen Steenberg en Dinteloord;
- Ook voor de nieuwbouw zal levensloopbestendig en energiezuinig en/of energieneutraal bouwen worden gestimuleerd;
- Vernieuwende wooninitiatieven, in het bijzonder op het gebied van wonen en zorg, positief benaderen.

Woonomgeving en voorzieningen:

- Uit de sterkte-zwakte-analyse naar de woonomgeving blijkt dat er een aantal punten duidelijk voor verbetering vatbaar is. Bijzondere aandacht gaat uit naar het aanbod en onderhoud van groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Onder andere in de kern Dinteloord vormt dit een belangrijk aandachtspunt;
- In de wijken uit de jaren '50, '60 en '70 zullen naast de reguliere onderhoudsbudgetten ook herstructureringsmiddelen benodigd zijn om de beoogde kwaliteit van de

leefomgeving te behalen. Voor Dinteloord zal vanwege de omgeving van de problematiek een aparte herstructureringsstudie worden verricht;

- Voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid van een kern. Het is aan de bewoners van een kern zelf, om de voorzieningen in stand te houden.

Huisvesting buitenlandse werknemers:

- In de bouwopgave en planning rekening houden met een toenemende behoefte aan accommodaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven.

Welstandsbeleidsplan "Aandacht waar het nodig is, en vrijheid waar het kan"

Aanleiding voor het welstandsbeleidsplan is de Woningwet (gewijzigd op 1 januari 2003), die de gemeenten nadrukkelijker oproept om welstandsbeleid te voeren. Doel van de welstandsnota is een duidelijk toetsingskader te scheppen op basis waarvan de welstandscommissie bouwplannen kan beoordelen. Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van plannen.

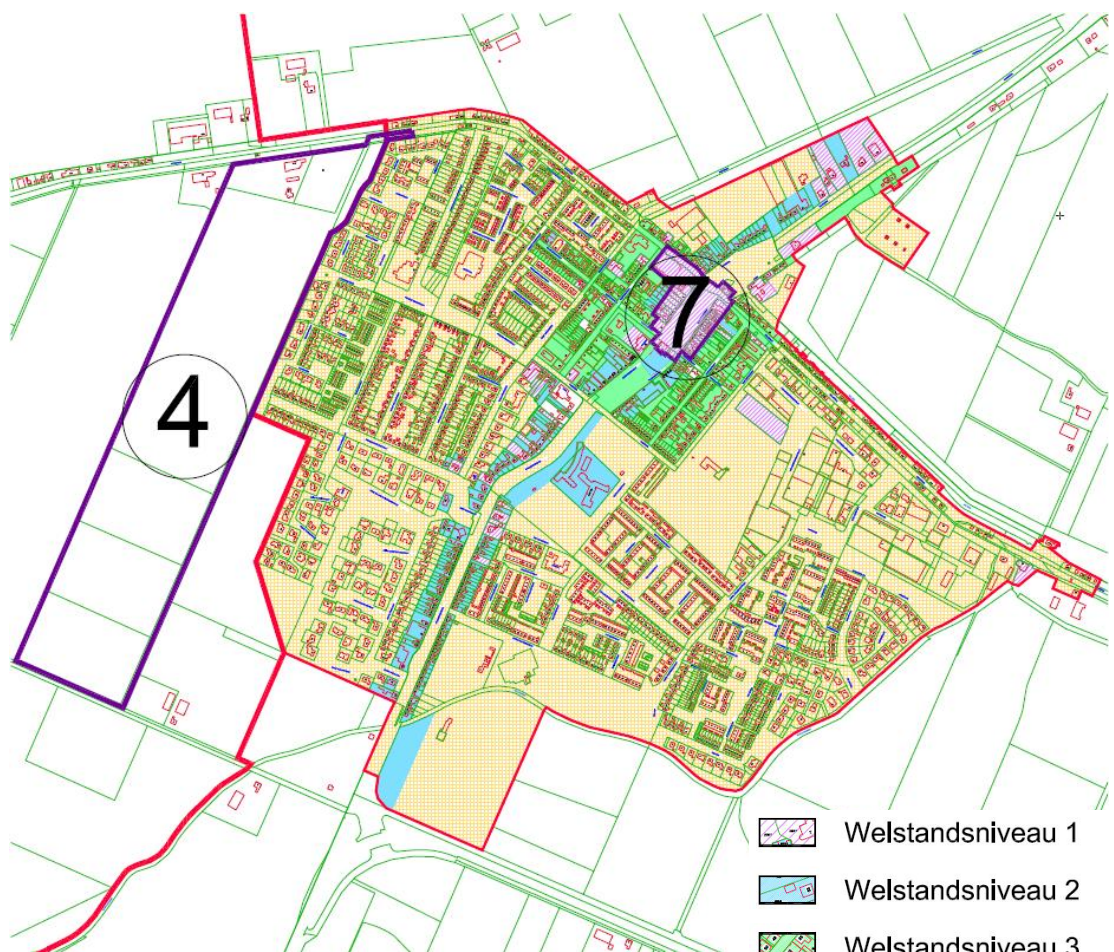
Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Er zijn drie hoofdgroepen:

- algemene criteria
- gebiedscriteria
- objectcriteria

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebepaling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebepaling wordt aangegeven welke gebiedsgebonden kenmerken zodanig waardevol zijn dat ze dienen te worden gerespecteerd of beschermd.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het betreffende gebied, de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en het ambitieniveau, kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), een normaal (niveau 2), een laag (niveau 3) welstandsniveau worden vastgesteld of kan het gebied als welstandsvrij worden aangemerkt (niveau 4). Hoe hoger het niveau hoe strenger de beoordelingsaspecten.

Onderstaande kaart geeft de welstandsniveaus in Dinteloord weer. Tevens geldt voor 2 gebieden een beeldkwaliteitsplan, voor het landgoed en het centrum. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan zonder integrale ontwikkelingen. Derhalve is geen toetsing opgenomen aan de welstandsnota. In het kader van nieuwe ontwikkelingen zullen de plannen getoetst worden aan de geldende welstandscriteria.



Welstandsniveaus voor Dinteloord

-  Welstandsniveau 1
-  Welstandsniveau 2
-  Welstandsniveau 3
-  Welstandsniveau 4
-  Grens bebouwde kom

Beeldkwaliteitsplannen

- ④ Beeldkwaliteitsplan Westcreecke
- ⑦ Beeldkwaliteitsplan Centrum Dinteloord

4.2 Beleidsuitgangspunten

4.2.1 Algemeen

Zoals reeds aangegeven betreft het voorliggend bestemmingsplan een conserverend plan waarbij bestaande, toegestane functies worden gecontinueerd. Nieuwe ontwikkelingen worden hierdoor niet meegenomen in dit plan. Het beleid zal de komende jaren met name gericht zijn op enerzijds het behoud en de verdere ontwikkeling van deze bestaande kwaliteiten en anderzijds het waarborgen van de leefbaarheid binnen het plangebied.

Om aan te geven welke (toekomst)visie de gemeente Steenberghe heeft ten aanzien van het plangebied en welke ontwikkelingsvrijheden hierbij horen, wordt in de hierop volgende paragrafen per relevant onderwerp aangegeven wat de visie van de gemeente hierop is.

4.2.2 Wonen

Een groot deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen.

Ten aanzien van verdere ontwikkeling van woningbouw wordt ingezet op inbreiding en herstructurering.

Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning, met in achtneming van de door de gemeente gestelde toegestane bebouwingsgrenzen. De verkaveling van de bestaande woningen dient te worden gehandhaafd. Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing is niet toegestaan.

4.2.3 Ruimtelijke inrichting en verkeer

De openbare ruimte (groen-, verkeers- en verblijfsgebied) heeft een ruime bestemming gekregen, die optimale mogelijkheden biedt voor herinrichting, gericht op verbetering van de verkeersveiligheid en het verblijfsklimaat. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat het plangebied overwegend een verblijfsgebied is met een snelheidsregime van 30 km/u.

De hoofdstructuur aan groenvoorzieningen is specifiek bestemd. Het overige groen wordt opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Door zowel verkeersfuncties als groenvoorzieningen toe te staan in deze bestemmingen kan de nodige flexibiliteit gecreëerd worden om het gebruik in de invulling van de openbare ruimte in de toekomst aan te passen.

Het beleid voor het openbare gebied is gericht op behoud, onderhoud en daar waar mogelijk versterking en/of verbetering binnen de geldende planregels.

4.2.4 Bedrijven

Uit de beschrijving van de functies is gebleken dat er in het plangebied diverse bedrijfsmatige functies te vinden zijn. Van actuele en concrete nieuwbouwplannen ten aanzien van bedrijvigheid is geen sprake.

Het beleid ten aanzien van de reeds aanwezige bedrijfsmatige functies is gericht op het behoud van de bestaande situaties. De reeds aanwezige bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun functioneren en worden derhalve allen positief bestemd. Voor de bedrijven die aanwezig

zijn in het plangebied is het uitgangspunt dat ter plaatse van deze bestemming bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan zijn. In aansluiting op het bestemmingsplan 'Kom Dinteloord' uit 2006 zijn enkele bedrijven waar een andere milieucategorie voor geldt, specifiek op de verbeelding opgenomen.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.9.2 is de opzet van de planregels zodanig dat indien één van de bovenstaande bedrijven ter plaatse verdwijnt er enkel nog eenzelfde soort bedrijf of een bedrijf tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan is.

Nieuwe bedrijfsmatige functies zijn enkel toegestaan binnen de gebieden met de bestemming 'Bedrijf' en dienen overeen te komen met de ter plaatse toegestane milieucategorie.

Bedrijven hebben de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen binnen de gestelde bouw- en gebruikersmogelijkheden. Hierbij dient tevens beoordeeld te worden of de gewenste uitbreiding eventuele (nadelige) milieukundige gevolgen heeft voor de naaste omgeving. De bestaande ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Kom Dinteloord' gelden hierbij als uitgangspunt. Om deze (ontwikkelings)mogelijkheden te bieden, hebben deze gronden een bedrijfsbestemming gekregen met daarbij passende bouw- en gebruiksregels.

4.2.5 Voorzieningen

Dinteloord beschikt over een relatief groot aantal commerciële voorzieningen. Ook maatschappelijke voorzieningen zijn aanwezig, waaronder 3 basisscholen, diverse kerken en een dorpshuis.

In het Dorpsontwikkelingsplan is het wensbeeld opgenomen dat de huidige commerciële voorzieningen behouden blijven.

Het verenigingsleven kent weinig grote obstakels. Wel zou in de toekomst het tekort aan vrijwilligers zich sterker kunnen openbaren. Vooralsnog wordt een sterkere samenwerking tussen verenigingen vooral gewenst ten aanzien van het organiseren van evenementen. De positie van het dorpshuis kan sterker door samenwerking met verenigingen en b.v. de zorginstelling.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan “Kom Dinteloord” is opgesteld conform het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting.

5.2 Toelichting op de regels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, waarmee de op de verbeelding opgenomen bestemmingen worden geregeld;
- hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelteltregel, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende gronden aan te geven.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid;
- bijzondere bepalingen.

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch (artikel 3)

Aan de noordwestzijde ligt een vollegronds teeltbedrijf met aangrenzende gronden die een agrarisch grondgebruik hebben. Het bedrijf met omliggende gronden heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen.

Agrarisch met waarden – Landgoed (artikel 4)

Dit artikel voorziet in een passende regeling voor het landgoed Westcreecke dat in het zuidwestelijk deel van het plangebied gelegen is. De ter plaatse opgenomen aanduidingen en daaraan gekoppelde regels zijn afgestemd op de regels uit het bestemmingsplan "Landgoed Westcreecke" uit 2006. Ter plaatse van het landgoed zijn maximaal vijf vrijstaande woningen toegestaan.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (artikel 5)

Bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is het beschermen van de landschappelijke waarde van een groot deel van het plangebied (waardevolle openheid: open zeeleigebied) zeer belangrijk. De open zeeleipolders in het plangebied maken onderdeel uit van het grootschalige open polderlandschap aan de Delta. De vruchtbare bodem maakt het tot het belangrijkste akkergebied in Noord-Brabant voor bieten, tarwe en groenteteelt. Grootschalige teelten zijn hier bepalend voor de inrichting en ontsluiting van het gebied. In aansluiting op het bestemmingsplan "Buitengebied Dinteloord en Prinsenland" zijn de agrarische gronden binnen het plangebied die geen bedrijfsmatige gebruik kennen, bestemd met de eerder genoemde agrarische bestemming met landschapswaarden.

Bedrijf (artikel 6)

In het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig welke bestemd zijn met de bestemming 'Bedrijf'. Op de verbeelding is vastgelegd welke bedrijven maximaal qua milieucategorie zijn toegestaan. Uitzonderingen vormen de benzineservicestations en een afvalverwerkingsbedrijf. Deze zijn afzonderlijk aangeduid.

Standaard mag het bouwperceel tot 75% worden bebouwd. Indien er sprake is van een hogere bebouwingspercentage, is dit op de verbeelding weergegeven. Daar waar aangeduid is een bedrijfswoning toegestaan.

De bestemming 'Bedrijf' is eveneens opgenomen ter plaatse van de nutsvoorzieningen die verspreid gelegen zijn in het plangebied. Deze nutsvoorzieningen zijn specifiek op de verbeelding aangeduid.

Centrum (artikel 7)

Het winkelhart van de dorpskern van Dinteloord wordt gevormd door de Westvoorstraat, Oostvoorstraat en Raadhuisplein. Deze voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, detailhandel en dienstverlening, kantoren, (lokale) maatschappelijke voorzieningen en horecavestigingen behorende tot en met ten hoogste categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten. Tevens is aan de Westzijdestraat 4 een vuurwerkverkooppunt van niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk specifiek aangeduid.

Groen (artikel 8)

De diverse groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Het betreft hier het zogenaamde "structurele" groen dat gelegen is langs het water. Kleinschalige groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Gebouwen zijn ter plaatse van deze bestemming in principe niet toegestaan.

Horeca (artikel 9)

De in het plangebied aanwezige horecafuncties aan de Stoofstraat, Westerstraat en Westzijstraat hebben de bestemming 'Horeca' gekregen. Op basis van de planregels zijn ter plaatse horecavestigingen behorende tot en met ten hoogste categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten toegestaan. Daar waar aangeduid is een bedrijfswoning toegestaan.

Kantoor (artikel 10)

Aan de Havenweg 1 is een kantoor specifiek bestemd, ter plaatse is ook wonen toegestaan.

Maatschappelijk (artikel 11)

Naast de kerk zijn ook de voormalige schoollocatie en het buurthuis bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk', al deze functies zijn gelegen aan de dorpsweg. Op gronden met deze bestemming zijn (lokale)maatschappelijke voorzieningen en medische en paramedische voorzieningen toegestaan,

Recreatie (artikel 12)

In het zuiden liggen sport- en recreatievoorzieningen. Het betreft hier het zwembad, de voorzieningen voor een buitenijsbaan, de tennisvereniging inclusief banen en clubgebouw en de voetbalvereniging met velden en clubgebouw. Deze voorzieningen zijn bestemd met de bestemming 'Recreatie'. Aan de noordoostzijde, op bedrijventerrein Molenkreek', bevindt zich een fitnesscentrum. Deze is ook als recreatie bestemd.

Tuin (artikel 13)

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

en erkers). Voor bijbehorende bouwwerken is een onderscheid aangebracht tussen de erfafscheidingen en overige bijbehorende bouwwerken.

Verkeer (artikel 14)

De infrastructuur (wegen, openbaar parkeren, fiets- en voetpaden etc.) van het dorp is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Tevens zijn eventuele garageboxen ook toegestaan daar waar dit aangeduid is. Ten aanzien van het bouwen zijn, naast de garages, enkel gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.

Water (artikel 15)

Het (structurele) water binnen het plangebied is bestemd middels deze waterbestemming. In deze bestemming is bouwen niet toegestaan.

Wonen (artikel 16)

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Naast wonen is een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijf direct toegestaan, mits voldaan worden aan de specifieke gebruiksregels uit artikel 16.3.1 en 16.3.2.

De toegestane woningtypologieën zijn per bouwvlak aangegeven. Noemenswaardig is dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen toegestaan zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', zijn twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'gestapeld' zijn respectievelijk uitsluitend vrijstaande woningen danwel gestapelde woningen toegestaan.

Voor het maximale gezamenlijk oppervlak aan bebouwing wordt gewerkt met regeling waarbij afhankelijk van de perceelsomvang een bepaald bebouwingspercentage met een maximale oppervlaktemaat toegestaan is.

Leiding - Gas (artikel 17)

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een gasleiding. Vanaf de hartlijn van de leiding is een beschermingszone van 4 meter aangehouden waarbinnen niet zondermeer gebouwen mogen worden opgericht.

Leiding - Riool (artikel 18)

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een gasleiding. Vanaf de hartlijn van de leiding is een beschermingszone van 5 meter aangehouden waarbinnen niet zondermeer gebouwen mogen worden opgericht.

Waterstaat – Waterkering (artikel 19)

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de waterkering. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Algemene regels

In de *Anti-dubbeltelregel (artikel 20)* wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de *Algemene bouwregels (artikel 21)* is een bepaling opgenomen ten aanzien van bestaande afmetingen, bebouwingspercentages en afstanden.

In de *Algemene gebruiksregels (artikel 22)* wordt aangegeven welk gebruik beschouwd wordt als strijdig met het bestemmingsplan.

De *Algemene afwijkingsregels (artikel 23)* verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De *Algemene aanduidingsregels (artikel 24)* bevatten diverse regels ter bescherming van bijzondere milieuzones of veiligheidszones. Het gaat hierbij om een vertaling van milieuzones welke zijn vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte 2014.

De *Algemene wijzigingsregels (artikel 25)* omvatten wijzigingsbevoegdheden welke het mogelijk maken de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' onderling te wijzigen en bijvoorbeeld de aanduiding 'garage' toe te voegen teneinde garages en bergplaatsen, van percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en / of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik.

Tevens omvat dit artikel een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk is om de woonbestemming en de tuinbestemming uit te wisselen.

In het navolgende artikel zijn de *Algemene procedureregels (artikel 26)* opgenomen. Deze regels geven aan welke procedure gevoerd moet worden, indien een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsbevoegdheid toegepast wordt.

De *Overige regels (artikel 27)* stellen dat het bevoegd gezag de mogelijkheid heeft om, al dan niet in het geval van een omgevingsvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken.

Tevens omvat dit artikel ook een omgevingsvergunningenstelsel ten aanzien van werken, geen bouwwerken zijnde welke uitgevoerd worden in de (milieu)zones van;

- regionale waterberging;

Dit artikel is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. In artikel 27.2.1 onder a van onderhavig bestemmingsplan is, conform artikel 13.1 van de Verordening ruimte 2014, vastgelegd dat er een omgevingsvergunning nodig is voor het afgraven, ophogen, vergraven en het bouwen van bouwwerken ten dienste van de regionale waterberging welke hoger zijn dan 2 m;

- reserveringsgebied waterberging;

Dit artikel is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. In artikel 27.2.1 onder b van onderhavig bestemmingsplan is, conform artikel 14.1 van de Verordening ruimte 2014, vastgelegd dat er een omgevingsvergunning nodig is voor het afgraven, ophogen, vergraven en het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m².

- behoud en herstel watersystemen;

Deze gebiedsaanduiding is gebaseerd op het Provinciaal Milieu- en waterplan 2016-2021. De in het Provinciaal Milieu- en waterplan 2016-2021 opgenomen gebieden voor ruimte voor behoud en herstel van watersystemen zijn samengesteld uit verschillende typen gebieden:

- o de waterlopen met de functie waternatuur;
- o de (natte) ecologische verbindingzones en;
- o de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek en kreekherstel'.

In al deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Er is geen onderscheid gemaakt naar gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd. Het blijft immers van belang om deze gebieden te beschermen en de ruimte beschikbaar te houden. Conform artikel 18.1 van de Verordening ruimte 2014 is in artikel 27.2.1 onder c van onderhavig bestemmingsplan vastgelegd dat er een omgevingsvergunning nodig is voor het afgraven, ophogen, vergraven en het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m².

- ecologische verbindingzone;

Om de EHS als zo'n netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones. De ecologische verbindingzones zijn (vaak) langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. Voor de ecologische verbindingzones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingzone wordt aangeduid met een concreet aangeduid (zoek-)gebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau is nader in het bestemmingsplan uitgewerkt. In onderhavig plan vertaald dit zich door een beperking op te leggen ten aanzien van oppervlakteverhardingen. Deze regels zijn opgenomen in artikel 27.2.1 onder d.

Parkeren

Tenslotte omvat dit artikel een voorwaardelijke gebruiksbepaling ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid binnen bestemmingen waar ten behoeve van de activiteit bouwen gebouwen kunnen worden gerealiseerd.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel *Overgangsrecht (artikel 28)* is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de *Slotregel (artikel 29)* is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 RESULTATEN ZIENSWIJZEN EN OVERLEG

6.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met besturen van gemeenten, Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke. Het concept-ontwerp bestemmingsplan is niet voorgelegd aan de bestuurlijke overleginstanties. Er is, vanwege het conserverende karakter van het plan, direct toepassing gegeven aan de zienswijzenprocedure.

6.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van xx, gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode zijn xx zienswijzen ontvangen op het bestemmingsplan.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 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, de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan in principe verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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 én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vinden niet plaats, zodat het verhalen van eventuele kosten door de gemeente niet nodig is. Een exploitatieplan is dan ook niet benodigd; de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

