



ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Westerstraat 10, Dinteloord

Bestemmingsplan Westerstraat 10, Dinteloord

Gemeente Steenbergen

Ontwerp

Rapportnummer:	211x09666_5
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0851.dtlBPwesterstr10-o001
Datum:	3 december 2018
Opdrachtgever:	Timek Planontwikkeling
Projectteam BRO:	Sadaf Sharifi, Joost van der Aa
Concept:	10 januari 2018, 20 juni 2018
Voorontwerp:	September 2018
Ontwerp:	December 2018
Vastgesteld:	
Bron foto kaft:	BRO abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van 6 nieuwe startersappartementen aan de Westerstraat 10 te Dinteloord

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
 2.PLANBESCHRIJVING	 5
 3.BELEIDSKADER	 7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	9
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Structuurvisie Gemeente Steenbergen	12
3.3.2 Woonvisie Gemeente Steenbergen	13
 4.OMGEVINGSASPECTEN	 14
4.1 Verkeer en parkeren	14
4.2 Geluid	14
4.2.1 Geluid	14
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.3.1 Toetsingskader	15
4.3.2 Doorwerking plangebied	15
4.4 Bedrijven en milieuzonering	16
4.4.1 Toetsingskader	16
4.4.2 Onderzoek	17
4.5 Externe veiligheid	17
4.5.1 Toetsingskader	17
4.5.2 Doorwerking plangebied	18
4.6 Ecologie	19
4.7 Bodem	19
4.7.1 Toetsingskader	19
4.7.2 Onderzoek	20

4.8 Water	20
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.9.1 Toetsingskader	21
4.9.2 Archeologie	21
4.9.3 Cultuurhistorie	21
4.10 Milieueffectrapportage	22
4.11 Kabels en leidingen	22
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 23
5.1 Geldend bestemmingsplan	23
5.2 Opzet bestemmingsplan	23
 6. UITVOERBAARHEID	 25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 26
7.1 Inloopavonden	26
7.2 Vooroverleg	26
7.3 Procedure	26
7.4 Beroep	26
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Totaaloverzicht inloopavond, 7 februari 2018	
Bijlage 2: Onderbouwing wateraspect Westerstraat, Dinteloord (Aeres Milieu AM17466 definitief)	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, 11 augustus 2018	
Bijlage 4: Archeologisch bureau-onderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om 6 nieuwe startersappartementen te realiseren op de locatie Westerstraat 10 te Dinteloord. Er is herziening van het bestemmingsplan nodig, omdat het vigerende bestemmingsplan het voorgenomen plan niet toestaat.

In het voormalige, éénlaagse pand zat voorheen een horecagelegenheid gevestigd. Deze heeft inmiddels haar activiteiten beëindigd. De afgelopen jaren heeft het college van B&W van de gemeente Steenbergen meerdere malen de bereidheid uitgesproken om in principe (planologische) medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie en de bouw van een twee-onder-een-kapper. Dit plan is echter nooit tot uitvoering gekomen.

Er is een (nieuw) principeverzoek ingediend bij de gemeente Steenbergen voor de bouw van een kleinschalig appartementengebouw met 6 eenheden. De gemeente Steenbergen heeft aangegeven bereid te zijn om in principe onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan het plan. Het plan moet daarbij voldoen aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling op diverse fronten haalbaar is, zowel programmatisch, ruimtelijk, verkeerstechnisch als milieutechnisch.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Westerstraat op nummer 10 te Dinteloord (gemeente Steenbergen) en ligt in de nabijheid van het dorpscentrum. De Westerstraat is een woonstraat en staat in verbinding met de Stoofdijk, Westzijstraat en Zuideinde. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Dinteloord, sectie F, perceelnummer 3781. Het plangebied heeft een totale grootte van circa 380 m².



Figuur 1.1, plangebied (Bing Maps)



Figuur 1.2, plangebied ingezoomd (Bing Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan "Kom Dinteloord" van de gemeente Steenberghe het geldende bestemmingsplan (zie figuur 1.3). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 december 2016.



Figuur 1.3, geldend bestemmingsplan "Kom Dinteloord"

Binnen het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Horeca' (het voormalig aanwezige gebouw) en 'Wonen' (onbebouwd deel van het terrein). De horecabestemming heeft de functiaanduiding "horeca tot en met categorie 2" (middelzware horeca) en een bouwvlak met maatvoeringseisen (maximum bouwhoogte en goothoogte van 4 meter).

De planontwikkeling past ruimtelijk en functioneel niet binnen het bestemmingsplan. Het appartementengebouw wordt deels gerealiseerd binnen de bestemming horeca. Daarnaast wijkt de massa af van de toegestane maatvoeringseisen behorende bij de bestemmingen.

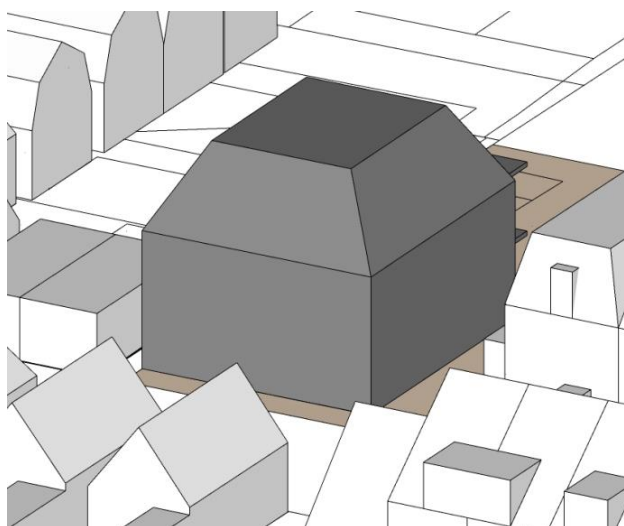
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In de laatste twee hoofdstukken komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

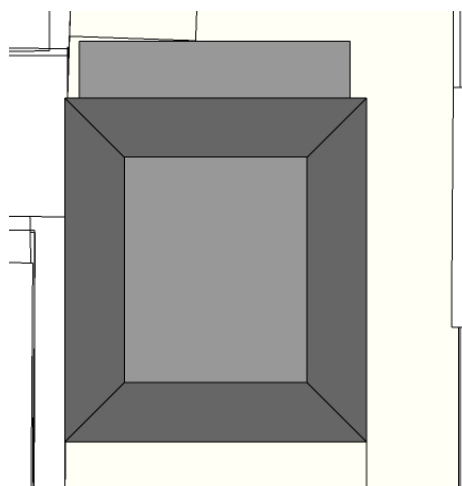
2. PLANBESCHRIJVING

Tot recent was op het adres Westerstraat 10 een éénlaagse massa gesitueerd met daarin een horecafunctie (pizzeria/grillroom). Deze bouwmassa is inmiddels gesloopt en zal worden vervangen door een nieuwe massa. De nieuwe massa sluit in vorm aan op de bestaande woningen aan de noordoostzijde van het plangebied (Westerstraat 6-8). Het nieuwe gebouw heeft een opbouw van twee bouwlagen met kap, waarbij een afgekapt daktype wordt toegepast, eveneens vergelijkbaar met de daken van aangrenzende woningen. Stedenbouwkundig gezien sluit de nieuwe massavorm aan bij reeds bestaande massa's in de straat. In de Westerstraat komen zowel massa's van één als twee lagen met kap voor. Voornamelijk in de bebouwingswand aan de zuidzijde van de Westerstraat wisselen de massa's met verschillende hoogten elkaar af. Aan de noordzijde van de straat zijn woningen van twee lagen met kap gangbaar. Met het toepassen van een vergelijkbare bouwmassa wordt de typologie van de bebouwingswand doorgezet.

De nieuw te realiseren massa ligt vrij op het perceel. De voorgevel van de nieuwe massa ligt straks terug te ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwe massa houdt de voorgevellijn van de bestaande woningen Westerstraat 6-8 aan. Daarmee wordt het straatprofiel ter plaatse van het plangebied verbreed. De ruimte tussen straat en voorgevel wordt daarbij ingericht als tuin. De entrees van de appartementen zijn in de gevel aan de Westerstraat gesitueerd. De appartementen op de begane grond krijgen ieder een eigen ingang vanaf de Westerstraat. Voor de appartementen van de verdieping is eveneens gekozen voor een eigen entree vanaf deze straat. De geveluitwerking van de nieuwe massa is traditioneel en sluit daarmee ook aan op de gangbare architectuur in de straat. De buitenruimten van de appartementen (o.a. balkons) zijn aan de achtergevel van de massa gesitueerd. Op het achterterrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden via een weg tussen de massa en de bestaande woningen Westerstraat 6-8 op de Westerstraat ontsloten.



Figuur 2.1, vogelvluchtperspectief van het toekomstige appartementengebouw gezien vanaf de Westerstraat.



Figuur 2.2, bovenaanzicht indeling terrein

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;

- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van de stedelijke ontwikkeling volgt uit vaste jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is op het onderhavige project. Waar de grens precies ligt, hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier blijft het plan ruimschoots onder, omdat met onderhavig planvoornemen slechts 6 wooneenheden mogelijk worden gemaakt. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin zijn een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied is in de Structurenkaart aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 wordt aangetoond dat het plan bijdraagt aan het invullen van de regionale en gemeentelijke woonbehoefte. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd hoe het planvoornemen aansluit op het stedenbouwkundig patroon van het gebied. Het initiatief is daarmee in lijn met de Structuurvisie.



Figuur 3.1, structurenkaart provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die digitaal ter beschikking is gesteld. Bij de wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant.

In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze Verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening heeft het plangebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de Verordening beschreven.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

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

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

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

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

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

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;*
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt*

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt een appartementengebouw met 6 wooneenheden mogelijk gemaakt. De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied. De Verordening staat woningbouw in dergelijke gebieden toe, mits dit mogelijk is binnen de lokale woningbouwcapaciteit. In paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 wordt aangetoond dat gemeente Steenberghe behoefte heeft aan kleingestapelde woningen voor starters. De horeca-activiteiten op dit perceel zijn reeds beëindigd. Met de komst van de appartementen wordt er een nieuwe invulling gegeven aan een verpauperde locatie en wordt de ruimtelijke kwaliteit in de straat verbeterd. De Westerstraat fungeert als woonstraat waarbij het nieuwe gebouw passend is. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd, op welke wijze het appartementengebouw aansluit bij het stedenbouwkundig patroon van het gebied. Er wordt derhalve ook voldaan aan artikel 3.1 van de Verordening.

Onderhavig planvoornemen is in lijn met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Steenberghe

De structuurvisie van de gemeente Steenberghe is vastgesteld op 18 januari 2012. Deze Structuurvisie bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenberghe voor de komende 10 tot 15 jaar. Met deze structuurvisie wordt een actueel en integraal toetsingskader geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de periode 2011-2025.

Voor het bepalen van de toekomstige woningbouw worden de onderzoeksresultaten van de visie wonen en leven in West-Brabant en Tholen als uitgangspunt genomen. Er wordt uitgegaan van 300 extra woningen, waarvan 180 gepland zijn in Dinteloord. Er zijn meer potentiële bouwlocaties dan dat er vraag is, de overcapaciteit wordt geschat op 20%. Echter geldt dit niet voor Dinteloord, waar wel een behoefte is aan uitbreiding van woningbouw. Voor de kern in Dinteloord is er nog een aanzienlijke vraag naar appartementen in de huur en koop. De afgelopen jaren zijn in deze kern geen appartementen gebouwd en ook in de harde plannen is in Dinteloord hier geen ruimte voor gereserveerd.

Doorwerking plangebied

Met dit plan wordt een appartementengebouw met 6 wooneenheden gerealiseerd. De appartementen zijn een goede aanvulling op de bestaande woonvoorraad van Dinteloord en speelt in op de behoefte. Het gebouw ligt nabij het centrum van Dinteloord en is straks onderdeel van het stedelijk weefsel.

Daarmee ligt het plan in lijn met de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Gemeente Steenbergen

De woonvisie van de gemeente Steenbergen is vastgesteld op 19 maart 2015. De afgelopen jaren is er een hoop veranderd. Tot 2008 stegen de huizenprijzen en was er een grote afzetmarkt voor nieuwbouwwoningen. Daarnaast is er sprake van een toenemende vergrijzing, ouderen worden geacht langer zelfstandiger te leven, de gewijzigde taken van woningcorporaties (o.a.), het bouwen van betaalbare huurwoningen, de introductie van de duurzaamheidsladder en de toename van het aantal buitenlandse werknemers uit Oost-Europese landen. Er is een opgave voor de bouw van verschillende woontypen. Er is op de korte termijn vraag naar woningen voor starters en naar levensloopbestendige huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. De focus van nieuwbouw ligt op de kernen van Steenbergen en Dinteloord.

Doorwerking plangebied

Met dit plan wordt voorzien in de vraag naar starterswoningen en appartementen met een hoge levensloopbestendigheid. De nieuwbouw vindt plaats in de kern van Dinteloord.

Het plan is daarmee in lijn met de woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Steenberghe heeft geen algeheel beleid voor parkeren. De gemeente Steenberghe heeft aangegeven dat voor dit project een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning mag worden gehanteerd. Met het planvoornemen worden 6 woningen mogelijk gemaakt, wat betekent dat er in totaal 9 parkeerplaatsen nodig zijn op eigen terrein. Achter het appartementengebouw worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd en daarmee voldoet het plan aan de gestelde eisen.

Ontsluiting

De ontsluiting van het terrein vindt plaats op de Westerstraat, deze straat is ingericht als woonstraat. Op basis van de CROW-tool liggen voor 6 appartementen (stedelijkheidsgraad schil centrum) de verkeersbewegingen tussen de 35 en 24 mvt/etmaal. Deze toename leidt niet tot een verslechtering van de verkeersveiligheid op deze straat. De weg beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer van het appartementengebouw af te wikkelen

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Doorwerking plangebied

De 6 appartementen liggen aan de Westerstraat. De Westerstraat is een 30 km/h-weg, net zoals de overige wegen in een straal van 200 meter rondom de Westerstraat 10. Op basis van de Wet geluidhinder wordt een akoestisch onderzoek bij 30 km/h wegen niet nodig geacht. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening ter plaatste. Het aspect "geluid" vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Hoofddijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

4.3.2 Doorwerking plangebied

Het plan is om een appartementencomplex te bouwen met 6 appartementen. Met de CROW-tool is berekend dat de 6 appartementen maximaal 35 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Met het invullen van de NIBM-tool kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit in niet betekenende mate wordt aangetast met de voorgestane ontwikkeling en een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		35
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1, NIBM-tool

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

Er zijn twee omgevingstypes, namelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure is een rustige woonwijk, een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied, als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. De locatie ligt in de directe nabijheid van het dorpscentrum waar winkels en horecavoorzieningen te vinden zijn. Omdat het plangebied is gelegen in gemengd gebied worden de richtafstanden met één stap verlaagd.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.4.2 Onderzoek

In onderstaande tabel de belangrijkste inrichtingen in de nabije omgeving van het Plangebied.

Inrichting	Adres	Milieucategorie- en -contour	SBI-code 2008	Werkelijke af- stand
Eetcafé Havenzicht West- kant (tevens hotel)*	Westzijstraat 1, Dinteloord	Milieucategorie 2, grootste afstand 10 meter	9004, 5914, 85521	Circa 30 meter
Café Den Snackbar*	Westzijstraat 8a, Dinteloord	Milieucategorie 2, grootste afstand 10 meter	9004, 5914, 85521	Circa 28 meter
Basisschool Petrus en Pau- lus	Stoofdijk 1, Din- teloord	Milieucategorie 2, grootste afstand 10 meter	852, 8531	Circa 45 meter
N. Kats Rijwielen	Westzijstraat 4, Dinteloord	Milieucategorie 1, grootste afstand 0 meter	47	Circa 70 meter
H.H. Petrus en Pauluskerk	Westvoorstraat 2, Dinteloord	Milieucategorie 2, grootste afstand 10 meter	9491	Circa 67 meter

*Er wordt in de VNG-brochure geen richtafstand genoemd voor horeca of hotel. Een horecagelegenheid of hotel sluit het meest aan bij een theater, bioscoop of dansschool omdat deze ook onder recreatieve voorzieningen te scharen zijn.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen een milieucontour is gelegen van een bedrijf in de omgeving. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van een appartementengebouw in het plangebied.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Extern veiligheidsbeleid van de gemeente Steenbergen

De gemeente Steenbergen heeft een Beleidsvisie Externe Veiligheid 2018 Gemeente Steenbergen vastgesteld (juni 2018), waarin zij aangeeft welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen. Steenbergen heeft ervoor gekozen om de veiligheidsambities te differentiëren naar gebiedsfuncties. Zo wordt in woonwijken een hoger veiligheidsniveau nagestreefd dan op bedrijventerreinen. Hiermee wordt primair in gebieden, die als bedrijventerrein zijn aangemerkt ruimte geboden voor risicovolle bedrijvigheid. Naast de functies Wonen en Bedrijventerreinen wordt er ook nog een onderscheid gemaakt naar de functie transportas en de functie buitengebied (landelijk gebied). De functie transportas is specifiek opgenomen, gelet op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en in buisleidingen.

4.5.2 Doorwerking plangebied

In voorliggend plan wordt een pizzeria omgevormd naar zes startersappartementen. Het plangebied ligt op basis van de gebiedstypenkaart opgenomen in de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid 2018 Gemeente Steenbergen' binnen het gebiedstype woonwijk en ook binnen het gebiedstype transportas. Conform de beleidsvisie is een toename van het groepsrisico binnen de genoemde gebiedstypen mogelijk, indien dit onderbouwd wordt. Vanwege de beperkte toename en de logische stedenbouwkundige situering in bestaand bebouwd gebied, is de toename van het groepsrisico aanvaardbaar en kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording groepsrisico.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Westvoorstraat (route gevaarlijke stoffen). De nieuwbouw ligt weliswaar binnen de 200 meter-zone van een transportas (de Westvoorstraat), maar valt buiten de afstand van 30 meter van de transportas. Hierdoor is een beperkte verantwoording op grond van het Bevt van toepassing en wordt voldaan aan bijlage 6 standaard verantwoording groepsrisico gemeente Steenbergen van de beleidsvisie 'Externe Veiligheid 2018 Gemeente

Steenbergen'. Er is sprake van reguliere woningbouw waardoor de zelfredzaamheid redelijk tot goed is.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.6.2 Situatie plangebied

De bestaande bebouwing in het plangebied is inmiddels gesloopt. Ook het groen op het terrein is verwijderd. Regelmatig wordt het plangebied onderhouden en daarmee valt de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het gebied uit te sluiten. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn daarom redelijkerwijs uit te sluiten. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden, dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden, behorend tot het Natura 2000-netwerk of het Natuur Netwerk Brabant. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn, gelet op de aard van het project, de aard van de omgeving en de afstand tot beschermde natuurgebieden redelijkerwijs uitgesloten.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering in het kader van dit plan.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het belang van de bescherming van het milieu zijn, ten einde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet is van toepassing op projecten die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelingsopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreinigingsituaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek.

Het plangebied heeft in de huidige situatie grotendeels reeds de bestemming Wonen. De omliggende percelen hebben eveneens een woonbestemming. Omdat er sprake is van nieuwe bebouwing waarin mensen verblijven, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de kwaliteit van de bodem en het grondwater is vastgesteld.

4.7.2 Onderzoek

Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken. Voor de volledige onderzoeksresultaten en –methodiek wordt verwezen naar deze bijlage.

Uit het onderzoek blijkt, dat de bovengrond licht verontreinigd is met enkele zware metalen en met PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. Asbest is in de bodem niet aangetroffen.

Als gevolg van de aangetoonde verontreinigingen zijn geen risico's voor mens, milieu of de verspreiding van verontreinigingen aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De kwaliteit van bodem en grondwater is voldoende vastgesteld en is voldoende geschikt voor het toekomstige gebruik.

Het aspect bodem vormt geen belemmering in het kader van dit plan.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.8.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu B.V. een waterparagraaf gemaakt in opdracht van BRO. Hieronder vallen de conclusies te lezen, het gehele rapport is te lezen in de bijlagen³. In de rapportage zijn de door het waterschap gemaakt opmerkingen in het kader van het vooroverleg verwerkt.

In de Westerstraat is nog een gemengd stelsel aanwezig. Bij toekomstige heraanleg/vernieuwing naar een verbeterd gescheiden stelsel kan de nieuwbouw hier eenvoudig op aangesloten worden.

Uit de tabel is af te leiden dat bij het huidig stedenbouwkundig schetsontwerp het verhard oppervlak binnen het plangebied zal toenemen met circa 243 m². Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Afkoppeling van het hemelwater van de verharde oppervlakken is gewenst en eenvoudig mogelijk bij nieuwbouw. Het buitenterrein (achter en naast de nieuwbouw) zal worden voorzien van een open verharding (bijvoorbeeld in de vorm van grindmatten en doorgroeitegels). Op deze manier kan het hemelwater de grond inzakken.

4.8.3 Doorwerking

De 6 startersappartementen kunnen worden aangesloten op het reeds aanwezige rioolstelsel. Het buitenterrein wordt voorzien van een open verharding, op deze manier kan het hemelwater de grond inzakken. Het plan heeft geen gevolgen voor de waterbeheersing.

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

³ Onderbouwing wateraspect Westerstraat 10 te Dinteloord, Aeres Milieu, 27 november 2018

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing 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.

4.9.2 Archeologie

De gemeente Steenberghe heeft een erfgoedverordening (2015) opgesteld. Hierin zijn eisen gesteld aan de bodemingrepen afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde. Voor het bepalen van de archeologische verwachtingswaarde hanteert de gemeente Steenberghe (artikel 20, erfgoedverordening 2015) de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK) of landelijke Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW).

Doorwerking plangebied

Het plangebied heeft volgens de gemeentelijke archeologische kaart de status van historische kern. Op het perceel is daarom sprake van een archeologische waarde. Door middel van een inventariserend bureau-onderzoek is onderzocht of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. De onderzoeksrapportage is opgenomen als Bijlage 4. Het archeologisch onderzoek heeft geresulteerd in een verwachtingsmodel voor het plangebied. Het zuidelijk deel van het plangebied is mogelijk tot zekere diepte verstoord, maar er bestaat een aanzienlijke kans dat ter plaatse van het plangebied nog archeologische resten aanwezig zijn, gezien de ligging in de historische kern. Daarom wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Hiertoe dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat door de gemeente moet worden goedgekeurd. Dit vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd voorafgaande aan het oprichten van de nieuwe bebouwing. Vanwege de aanwezigheid van de huidige bebouwing is in het kader van deze bestemmingsplanherziening, geen adequaat vervolgonderzoek mogelijk. Wel zal een PvE worden opgesteld.

4.9.3 Cultuurhistorie

De gemeente Steenberghe hecht grote waarde aan haar monumentale structuren en objecten, omdat deze de belevingswaarde binnen te gemeente verhogen. Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. De provincie Noord-Brabant zet in op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De provincie toetst plannen aan de manier waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plan zijn opgenomen.

Doorwerking plangebied

In de nabijheid van het plangebied zitten twee rijksmonumenten namelijk het Raadhuis, (Westvoorstraat 1, Dinteloord) en de Hervormde kerk (Westvoorstraat 26, Dinteloord) en het gemeentelijk monument aan de Oostgroeneweg (gedeelte begraafplaats). Op de cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Brabant is het pand aan de Westerstraat 4 aangeduid als beeldbepalend object. Het centrum

van Dinteloord is tezamen met de linten Stooftijk/Molendijk aangeduid als historische stedenbouw. Dit is het gebied waar het dorp als een voorstraatnederzetting ontstaan is.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd hoe het plan aansluit op het stedenbouwkundig patroon van de omgeving. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Milieueffectrapportage

Met dit planvoornemen worden 6 woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r. (beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieueffecten beschreven. De voorgenomen activiteit is een activiteit die genoemd wordt in het Besluit m.e.r., onderdeel D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 6 wooneenheden en blijft ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De realisatie van de 6 wooneenheden draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en er is geen sprake van een onaanvaardbaar akoestisch klimaat. De planlocatie is niet binnen een milieucontour is gelegen van een bedrijf in de omgeving, er vindt geen aantasting van soorten en gebieden plaats en er wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding.

Op basis van de voorgaande bevindingen wordt geconcludeerd, dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden vanwege het plan. Van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r. is gezien de aard en omvang van het project en de beschreven gevolgen dan ook geen sprake. Een m.e.r.-(beoordelings)plicht is daarom niet aan de orde.

4.11 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen planologische relevante buisleidingen en lopen geen relevante straalpaden. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Dinteloord' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Steenberghe d.d. 15 december 2016. De gronden hebben de hoofdbestemmingen 'Horeca' en 'Wonen', waarbij de horecabestemming is voorzien van een bouwvlak.

De gewenste ontwikkeling van de woningen past niet binnen het bestemmingsplan, omdat (burger)woningen binnen de horecabestemming niet zijn toegestaan. Tevens worden de maatvoeringseisen van het bestemmingsplan overschreden. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

5.2 Opzet bestemmingsplan

Systematiek

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de gewenste woningbouw mogelijk te maken en de daaraan gestelde voorwaarden juridisch-planologisch te verankeren. Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Dinteloord'.

Gekozen is voor een gedetailleerde systematiek overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan.

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. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene wijzigingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen. Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden

Bestemmingen

In het plan zijn de volgende hoofdbestemmingen opgenomen: 'Tuin' en 'Wonen'.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden voor de voorgevel van de beoogde bebouwing (voor erf). De gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij het hoofdgebouw. Gebouwen zijn ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan. Voor bijbehorende bouwwerken is een onderscheid gemaakt tussen de erfafscheidingen en overige bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen. Deze bestemming is opgenomen in de rest van het plangebied. De gronden zijn naast wonen, ook bestemd voor aan-huis-gebonden beroepen, tuinen, erven, paden, parkeerplaatsen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding is het bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Bij de gestapelde woningen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan binnen de bestemming.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel (artikel 5) wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan 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 gebruiksregels (artikel 6) is het strijdig gebruik opgenomen. In de Algemene afwijkingregels (artikel 7) zijn enkele mogelijkheden opgenomen om af te kunnen wijken van de bepalingen van de bouwregels van de verschillende bestemmingen. In de Algemene procedureregels (artikel 8) is opgenomen welke procedure van toepassing is bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingbevoegdheid. In de Overige regels (artikel 9) is opgenomen dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken.

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) 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 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één 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 ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het initiatief betreft de bouw van een appartementengebouw met 6 woningen. Met de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen stelt het Bro een kostenverhaal verplicht. Ten aanzien van onderhavige plan wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van de gemeentelijke kosten. Tevens wordt een overeenkomst afgesloten met betrekking tot het verhalen van planschade.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Inloopavonden

Door de initiatiefnemer is op 7 februari 2018 een inloopavond georganiseerd om omwonenden te informeren over het planinitiatief. Een verslag van deze avond is als bijlage toegevoegd. In zijn algemeenheid zijn omwonenden blij dat het leegstaande en verouderde gebouw wordt vervangen door nieuwbouw en er met het nieuwe plan een woonfunctie in de straat wordt toegevoegd. Individueel zijn opmerkingen geplaatst over parkeren, privacy en de verschijningsvorm van het gebouw. Op basis van de gemaakte opmerkingen zijn kleine veranderingen in het gebouw doorgevoerd en wordt het terrein zodanig ingericht dat op eigen terrein kan worden geparkeerd.

Voorafgaande aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, vindt op 17 december 2018 een extra inloopavond plaats.

7.2 Vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg met waterschap en provincie is in het kader van artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Het waterschap heeft een voorverlegreactie ingediend en aangegeven dat het plan op een goede manier met de waterhuishoudkundige belangen omgaat. Door het waterschap zijn enkele beperkte wijzigingen aan de watertoets voorgesteld. Deze zijn in de bijlage bij het plan verwerkt.

7.3 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken met ingang van 20 december 2018. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

