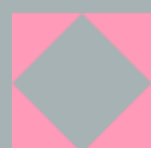
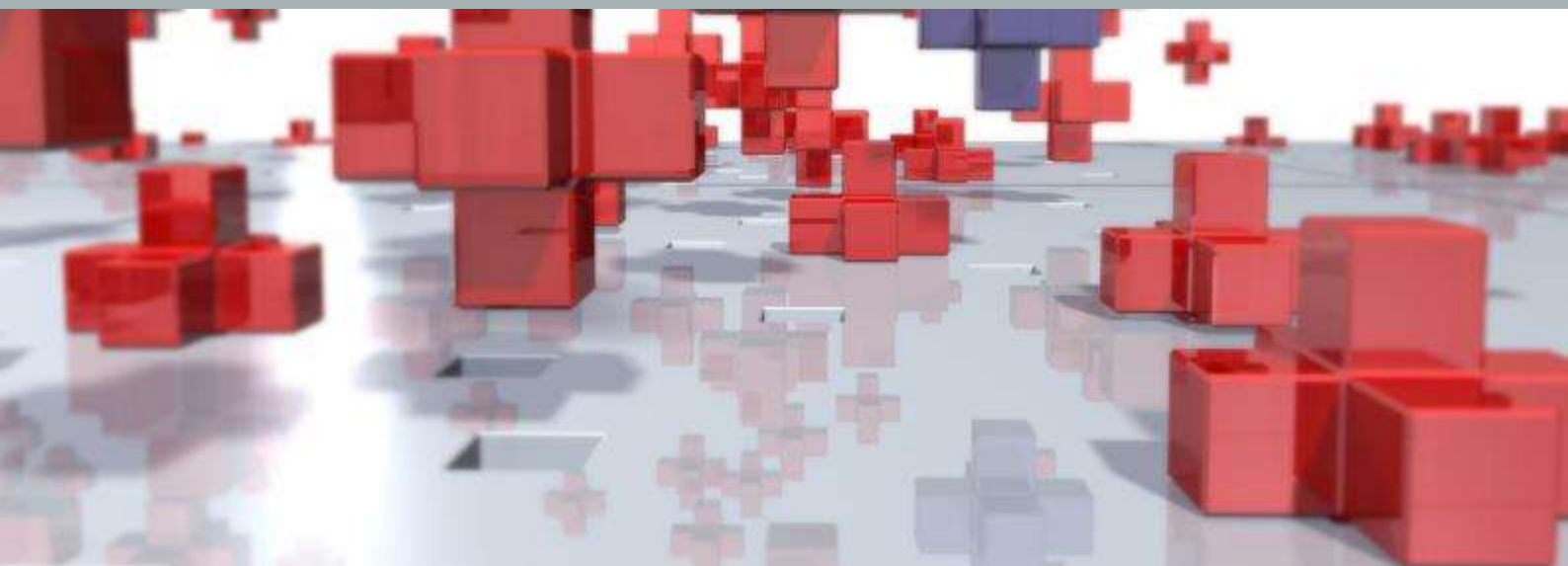


Wijzigingsplan Westerstraat 56 Dinteloord
Gemeente Steenbergen
Ontwerp



BRO

Wijzigingsplan Westerstraat 56 Dinteloord

Gemeente Steenbergen

Ontwerp

Rapportnummer:	P05655
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0851.dtlWPwestrstraat-o001
Datum:	14 december 2023
Opdrachtgever:	Aannemersbedrijf Huijsmans B.V.
Projectteam BRO:	JvdA, RVe
Concept:	augustus 2022, november 2022, september 2023
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	december 2023
Vaststelling:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

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



BRO

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
 2. PLANBESCHRIJVING	 6
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
 3. BELEIDSKADER	 9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Gemeente Steenbergen	14
3.3.2 Woonvisie	14
 4. OMGEVINGSASPECTEN	 16
4.1 Verkeer en parkeren	16
4.2 Geluid	17
4.2.1 Toetsingskader	17
4.2.2 Onderzoek	18
4.2.3 Conclusie	18
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.3.1 Toetsingskader	18
4.3.2 Onderzoek	19
4.3.3 Conclusie	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.4.1 Toetsingskader	20
4.4.2 Onderzoek	21
4.4.3 Conclusie	24
4.5 Kabels en leidingen	24

4.6 Externe veiligheid	24
4.6.1 Toetsingskader	24
4.6.2 Onderzoek	25
4.6.3 Conclusie	26
4.7 Ecologie	26
4.7.1 Toetsingskader	26
4.7.2 Onderzoek	27
4.7.3 Conclusie	29
4.8 Stikstof	29
4.8.1 Toetsingskader	29
4.8.2 Onderzoek	30
4.8.3 Conclusie	30
4.9 Bodem	30
4.9.1 Toetsingskader	30
4.9.2 Onderzoek	30
4.9.3 Conclusie	32
4.10 Water	33
4.10.1 Toetsingskader	33
4.10.2 Onderzoek	33
4.10.3 Conclusie	34
4.11 Archeologie	34
4.11.1 Toetsingskader	34
4.11.2 Onderzoek	34
4.11.3 Conclusie	35
4.12 Cultuurhistorie	35
4.12.1 Toetsingskader	35
4.12.2 Onderzoek	35
4.12.3 Conclusie	36
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
4.13.1 Toetsingskader	36
4.13.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r	36
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 37
5.1 Inleiding	37
5.2 Plansystematiek	37
5.3 Bestemmingen	39
5.4 Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	39
 6. UITVOERBAARHEID	 41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	41

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2.1 Vooroverleg	41
6.2.2 Omgevingsdialoog	42
6.2.3 Vaststellingsprocedure	42
6.2.4 Beroep	42

SEPARATE Bijlagen

- Bijlage 1: Stikstofonderzoek
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 5: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 6: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 7: Verslag inloopavond

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om de bestaande bedrijfslocatie aan de Westerstraat 56 te Dinteloord te transformeren naar een woonfunctie in de vorm van één appartementengebouw met 16 appartementen. Het realiseren van de appartementen is strijdig met de bouw- en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Dinteloord', aangezien deze functie niet past binnen de geldende bestemming 'Bedrijf'. Ook de bebouwingskaders zijn niet toereikend.

In het vigerend bestemmingsplan is opgenomen dat middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone- wijzigingsgebied', die op het perceel van toepassing is, kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' teneinde er maximaal 16 woningen mogelijk te maken. Het plan is dus niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, maar voldoet wel aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan geeft hier invulling aan en geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westerstraat nummer 56 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. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Dinteloord, Sectie F, perceelnummers 3477. De ligging van het plangebied is globaal weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1.1 Locatie van plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan Kom Dinteloord, vastgesteld 15 december 2016 door de gemeenteraad van de gemeente steenberg;
- Paraplubestemmingsplan 2021, vastgesteld op 24 juni 2021.

Binnen het bestemmingsplan Kom Dinteloord heeft het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf', zie figuur 1.2. De bedrijfsbestemming heeft de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2 en een bouwvlak met maatvoeringseisen; maximum bouwhoogte van 6 meter, maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bebouwingspercentage van 85%. Verder ligt op het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'.

Binnen het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met toepassing daarvan kan de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' kan wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer', teneinde ter plaatse maximaal 16 woningen mogelijk te maken. Zoals aangegeven in par. 1.1 wordt toepassing gegeven aan deze bevoegdheid, omdat het planvoornemen niet binnen de vigerende bouw- en gebruiksregels past, maar wel binnen de kaders van deze wijzigingsbevoegdheid.



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 wijzigingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Op dit moment bevindt zich in het plangebied bedrijfsbebouwing en is het plangebied bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Het gaat hier om de voormalige loods van het aannemersbedrijf Huysmans (initiatiefnemer). Dit bedrijf is inmiddels elders gevestigd. De bebouwing staat momenteel leeg. Het plangebied is grotendeels bebouwd en aan de voor- en achterzijde van de loods is een verhard buitenterrein gesitueerd. De locatie is verhard met klinkers, beton en tegels. Een weergave van de huidige situatie is zichtbaar in onderstaande figuur.



Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Voortzetting van de bedrijfsfunctie in het plangebied is niet aan de orde. Gezien de omgeving waarin het plangebied ligt, met overwegend woonfuncties, is een transformatie naar wonen voor de hand liggend. Mede om die reden is hiertoe op de betreffende locatie ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 16 appartementen conform deze wijzigingsbevoegdheid. De appartementen zullen elk circa 70 m² betreffen en hiermee geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. Hiermee wordt een doelgroep bereikt, die een grote woningbehoefte heeft in de huidige woningmarkt. Het pand zal een maximale goothoogte hebben van 6 meter en een bouwhoogte van ca. 9,58 meter hebben. Hiervoor wordt een maximum hoogte van 10 meter in het plan opgenomen. Deze hoogte is ruimtelijk-stedenbouwkundig passend binnen de omgeving van het plangebied.

Met de ontwikkeling zal de huidige bebouwing gesloopt worden. Verder zal de verharding in de toekomstige situatie verminderen en meer groen worden toegevoegd binnen het plangebied. Dit heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving en het klimaatadaptief vermogen van het perceel. Aan de achterkant van de appartementen zullen op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Voor een situatieschets en impressie zie de navolgende figuur 2.2.



Figuur 2.2: toekomstige situatie met boven de toekomstige inrichting en onder een impressie met het straatbeeld vanaf de Westerstraat

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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk in 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het betreft een kleinschalige transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. De Nationale Omgevingsvisie 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 het Rijksbeleid 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.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied

Het Barro vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen, omdat er geen nationale belangen in het geding zijn.

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.

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

Door de wijziging van de bestemming en de omvang van de uitbreiding (16 appartementen) kan het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Hierdoor is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling van maximaal 16 woningen voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte

Het aantal inwoners voor de gemeente Steenbergen en de regio stijgt. Uit het provinciale woningbehoefteonderzoek komt voort dat voor de regio West Brabant west, waaronder ook de gemeente Steenbergen en kern Dinteloord vallen, een verwachte bevolkingstoename is van 12.500 inwoners tussen 2023 - 2032. Voor de gemeente Steenbergen is de verwachte toename in deze periode 1.450 inwoners. Daarnaast geldt voor de gemeente Steenbergen een verwachte woningbehoefte van 1.115 woningen in de komende 10 jaar. Naast een toename in bevolking neemt het aantal huishouden in de regio ook toe. Door het stijgende aantal huishoudens is er meer vraag naar een groei van de woningvoorraad en er meer kwantitatieve behoefte naar woningen.

De actuele behoefteprognose laat ruimte zien voor nieuwe initiatieven in de gemeente Steenbergen. Per 1 januari 2023 bedroeg de harde plancapaciteit binnen de gemeente 451 woningen. De gemeente streeft erna om zoveel als mogelijk de reguliere en extra woningbehoefte op binnenstedelijke locaties te realiseren. Hierop is voor onderhavig plangebied specifiek voorgesorteerd middels de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Met het opnemen van die bevoegdheid is de beleidskeuze gemaakt dat onderhavige locatie in aanmerking komt als één van de binnenstedelijke transformatielocaties voor woningbouw. Met de voorgenomen ontwikkeling worden conform deze bevoegdheid 16 appartementen gerealiseerd in een binnenstedelijke locatie in de kern van Dinteloord.

Als er gekeken wordt naar de plancapaciteit in de gemeente Steenbergen blijkt dat er nog voor Dinteloord niet voldoende harde plancapaciteit aanwezig is. De harde plancapaciteit is onvoldoende om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het wenselijk is om nieuwe woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit van de gemeente. Met realisatie van 16 appartementen woningen aan de Westerstraat 56 wordt hierin voorzien.

Kwalitatieve behoefte

Op regionaal en gemeentelijk niveau wordt een tekort aan koop- en huurappartementenesignaleerd. Het realiseren van 16 appartementen voorziet daarom ook in een kwalitatieve behoefte.

In de gemeente is er vraag naar appartementen in de huur- en koopsector in de kern van Dinteloord. Verder geldt dat er op de korte termijn vraag is naar woningen voor starters en naar levensloopbestendige huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. Daarbij moet de focus van nieuwbouw gelegen zijn op de kernen van Steenbergen en Dinteloord. Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in de kern van Dinteloord en realiseert koopappartementen met een oppervlakte van ca. 70 m². Hiermee wordt bijgedragen aan de woningbehoefte voor de regio binnen een segment met een relatief grote vraag.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”.
- Doel 2030: “Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”.

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdpogaven. De volgende hoofdpogaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de opgestelde ambities, gelet op de kleinschalige omvang en de aard van de ontwikkeling. Wel kan worden gesteld dat het plan door een (beperkte) afname van verhard oppervlak, een bescheiden bijdrage levert aan het werken aan een klimaatadaptieve leefomgeving. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als stedelijk gebied, Landelijke kern. De volgende artikelen zijn van toepassing voor onderhavige ontwikkeling:

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b) het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a) bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b) bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d) houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f) draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a) de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b) bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

- c) gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Toetsing

In deze toelichting wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Het betreft de transformatie van een bedrijfspand naar appartementen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied zijn ontwikkelingen voor wonen, werken of voorzieningen mogelijk. Er is sprake van een bestaand bouwperceel voor een stedelijke functie. De ruimte binnen stedelijk gebied dient zo goed als mogelijk te worden benut, voordat ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied plaatsvinden. Met voorgenomen ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarbij het perceel efficiënt en passend binnen de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur wordt benut, voldoet de ontwikkeling aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is onder 3.2.1 aandacht besteed aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking), waarin de behoefte van de ontwikkeling van de 16 appartementen wordt aangetoond (zie par. 3.1.3).

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de provinciale Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Steenbergen

De structuurvisie van de gemeente Steenbergen is vastgesteld op 18 januari 2012. Deze Structuurvisie bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen 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. Met betrekking tot de woningbouwprognoses uit de structuurvisie kan echter worden opgemerkt dat deze inmiddels achterhaald zijn.

Doorwerking plangebied

Met dit plan worden er 16 woningen gerealiseerd. De appartementen zijn een goede aanvulling op de bestaande woonvoorraad van Dinteloord en het initiatief speelt in op de behoefte en vraag naar appartementen in de huur en koop sector in de kern van Dinteloord. Het plangebied bevindt zich nabij het centrum in een stedelijke omgeving. Het plan past hiermee binnen de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie

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 voorgenomen plan is hiermee in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrek-kende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaan-trek-kende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra ver-keersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen.

Verkeer

De nieuwe functie zorgt voor een andere verkeersbewegingen. Op basis van de CROW kengetallen is de verkeersgeneratie van toekomstige functie in beeld gebracht. Omdat de voorheen gevestigde be-drijfsfunctie is beëindigd, worden vanuit een worst-case benadering enkel de toekomstige aantallen in beeld gebracht.

De rekenformules van het CROW gaan uit van een minimum en maximum en hebben een behoorlijke bandbreedte. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is er, worst-case, uitgegaan van de maxi-male normen. Daarnaast maakt het CROW onderscheid in de gebieden 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. Het plangebied valt onder schil centrum en de stedelijkheids-graad weinig stedelijk. Verder geldt er voor de categorie koop, appartementen, duur een verkeersge-generatie van max 7,7 verkeersbewegingen per appartement per etmaal. Voor de 16 appartementen geldt dan een verkeersgeneratie van 124 (afgerond) motorvoertuigen per etmaal.

De ontsluiting van het terrein vindt plaats op de Westgroeneweg, deze straat is ingericht als woonst-raat. Het berekende maximumaantal van 124 verkeersbewegingen per etmaal is betrekkelijk gering en leidt gezien de functie en inrichting van de weg niet tot een verslechtering van de verkeerssituatie op deze straat. De weg beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer van het appartementenge-bouw af te wikkelen. Daarnaast kan het verkeer op verkeersveilige wijze worden ontsloten.

Ten aanzien van het aspect verkeer zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid van Steenbergen is momenteel vastgelegd in de Beleidsregels par-keernormen uit 2018. In de beleidsregel wordt verwezen naar de meest recente CROW-publicatie (pu-blicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren'). Uitgangspunt is dat ontwikkelingen voldoende parkeerge-legenheid op eigen terrein garanderen, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt.

Onderhavig plan voorziet in de nieuwbouw van 16 appartementen in de categorie koop, midden. Het plangebied kan worden gerekend tot het gebied 'schil centrum'. De (gemiddelde) parkeernorm con-form de CROW-publicatie is 1,7 parkeerplaatsen per appartement. De toekomstige parkeerbehoefte wordt daarmee berekend op 27,2 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsbestemming in het plangebied (loods) met een omvang van ca. 1.200 m² bvo. Conform de CROW-kencijfers geldt een gemiddelde parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor deze functie. De huidige parkeerbehoefte is daarmee 10,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn momenteel slechts in beperkte mate parkeervoorzieningen beschikbaar. Aan de zijde van de Westerstraat is weliswaar verharding aanwezig, maar deze ruimte dient grotendeels voor het laden en lossen en manoeuvreren van voertuigen, alsmede voor vervoersbewegingen tussen de twee loodsen. Op het terrein is ruimte voor maximaal 2 parkeerplaatsen. Hoewel deze in de praktijk niet als zodanig worden gebruikt en niet is gemarkeerd, is dit in beginsel wel mogelijk en wordt deze ruimte als bestaande parkeervoorziening beschouwd. Dit betekent dat in de huidige situatie een parkeerbehoefte van $10,8 - 2,0 = 8,8$ parkeerplaatsen op het openbaar gebied wordt afgewenteld.

Om te voorkomen dat de parkeerdruk op het openbaar gebied toeneemt, dienen in de toekomstige situatie $27,2 - 8,8 = 18,4$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, afgerond 18 parkeerplaatsen. Hierin wordt in de toekomstige situatie voorzien. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen conform het gemeentelijk parkeerbeleid voorzien. De parkeerdruk in de omgeving neemt niet toe.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

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.

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting

hogere zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.2 Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffings- waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied is niet direct gelegen aan gezoneerde wegen aangezien het plangebied is gelegen in een 30 km/uur-gebied. Alle wegen in de ruime omtrek zijn voor zover bekend 30 km/uur wegen zonder wettelijke geluidzone, waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeer volgens de Wet geluidhinder niet verplicht is. De intensiteiten op de omliggende wegen zijn ook niet zodanig, dat deze aanleiding geven om vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nader onderzoek te vergen. Tevens zijn in de omgeving geen spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is dan ook voldoende gegarandeerd.

4.2.3 Conclusie

De Wgh vormt geen belemmering voor het plan. Een akoestisch onderzoek wegverkeer is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd.

Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

De ontwikkeling leidt (beperkt) tot meer verkeer. Dit kan gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. In het kader van het besluit NIBM (niet in betekende mate) kan voor een ontwikkeling die minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie bijdraagt, gesteld worden dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Uit de rekentool (figuur 4.2) blijkt dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Hierbij is worst-case uitgegaan van uitsluitend de verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief, zonder saldering met de voorheen gevestigde functie.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	124
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2 Berekening NIBM-tool

Verder moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe ontwikkeling. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 4.3 Achtergrondwaarden NSL-monitoringstool

Id	NO2 µg/m ³	PM10 µg/m ³	PM10 overschrij- dingsdagen	PM2.5 µg/m ³
717893	18.2	15.2	6.0	8.0
724231	18.1	15.2	6.0	8.0
743535	18.2	15.2	6.0	8.0
743939	18.3	15.2	6.0	8.0
747492	18.3	15.2	6.0	8.0
748091	18.2	15.2	6.0	8.0

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

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'¹. 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 uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met func-

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

tiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

In de huidige situatie heeft het plangebied de bestemming "Bedrijf". Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 16 nieuwe woningen. Aangezien woningen een milieugevoelige functie betreffen, is een ruimtelijk onderzoek nodig om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van milieuzonering. Daarnaast moet worden beoordeeld of omliggende functies in hun belangen worden geschaad.

De omgeving van 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. Ook zijn in de directe nabijheid enkele bedrijfslocaties en maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Omdat het plangebied is gelegen in gemengd gebied worden de richtafstanden met één stap verlaagd.

In de nabijheid van het plangebied (naast het centrumgebied) bevinden zich nog enkele bedrijven en niet-woonfuncties. In onderstaande tabel zijn deze weergegeven. Het plangebied ligt blijkens deze toetsing alleen binnen de richtafstanden van de brandweerkazerne (Westerstraat 49) en de aangrenzende bedrijfslocatie Westerstraat 54, waar momenteel een opslagbedrijf gevestigd is. Voor de overige omliggende bedrijven ligt het projectgebied buiten de richtafstanden.

Type Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied) (meter)	Werkelijke afstand (meter)
Brandweerkazerne (Westerstraat 49)	3.1	30	15
ZO Kinderopvang (Westgroeneweg 43)	2	10	35
SDW Woonlocatie (Prinses Irenestraat 1)	2	10	80
WillU Fysiotherapeut (Westerstraat 58)	1	0	0
Bedrijfslocatie, opslagruimte t.b.v. supermarkt (Westerstraat 43-45)	Max. 2	10	25
Bedrijfslocatie Wagen Onderhoud Dinteloord (Westerstraat 47)	Max. 2	10	20
Cordolux V.O.F. Raambekledingbedrijf (Westerstraat 41)	Max. 2	10	40
Bedrijfsbestemming (opslag) Westerstraat 54	Max. 2	10	0

Voor de bedrijfslocatie Westerstraat 54, waar slechts op beperkte schaal sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, en voor de brandweerkazerne is het aspect geluid maatgevend. Gezien het voorgaande is een akoestisch onderzoek industrielawaai noodzakelijk ten aanzien van de brandweerkazerne en de

bedrijfsbestemming aan de Westerstraat 54. Er is door De Roever een onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Beoordeling Activiteitenbesluit/belemmering bedrijfsvoering

Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de bedrijfsbestemming aan de Westerstraat 54 en de brandweerkazerne aan de Westerstraat 49 uit het Activiteitenbesluit voldaan.

In het kader van de maximale geluidniveaus is het niet uit te sluiten dat de beoogde woningbouw een belemmering vormt voor naastgelegen bedrijf aan de Westerstraat 54 en de brandweerkazerne aan de Westerstraat 49. Uit de rekenresultaten blijkt dat een aantal activiteiten ter plaatse van voornoemde percelen zorgt voor overschrijdingen van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit in het kader van de maximale geluidniveaus.

Specifieke maatregelen zijn in het kader van dit wijzigingsplan nog niet tot in detail te bepalen. Uiteindelijk zullen bron- en overdrachtsmaatregelen niet de oplossing zijn. Door middel van maatregelen bij de ontvanger kan een situatie worden gecreëerd waarbij de naastgelegen inrichtingen niet in de bedrijfsvoeringen wordt belemmerd. Daarbij kan gedacht worden aan:

- Het toepassen van dove gevels.
- Het toepassen van gevelmaatregelen (bijvoorbeeld voorzetschermen, Silent Air).
- Het toepassen van een aanvullende gevelwering.
- Het opstellen van maatwerkvoorschriften voor de activiteiten die zorgen voor een overschrijding als uiterlijke maatregel om een beperking van naastgelegen bedrijf te voorkomen.

Of, en welke maatregelen noodzakelijk zijn kan pas bepaald worden wanneer de uitgangspunten zijn geverifieerd en akkoord bevonden door de inrichtinghouders en het bevoegd gezag.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (beoordelingskader ruimtelijke ordening) moet worden aangesloten bij de beoordelingsmethodiek uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde. In dit geval zijn twee verschillende situaties relevant vanwege de aard van de activiteiten ter plaatse van de brandweerkazerne: een situatie met uitruk zonder sirene en een situatie met uitruk inclusief sirene. Beide situaties worden hieronder beschouwd, waarna een afweging plaatsvindt.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering vanwege de bedrijfsbestemming aan de Westerstraat 54 en de brandweerkazerne aan de Westerstraat 49 voldaan.

Maximale geluidniveaus

Een aantal activiteiten veroorzaakt overschrijdingen van de maximale geluidniveaus ter plaatse van de beoogde woningbouw. Maatregelen aan de bron- en in de overdracht worden niet doelmatig geacht. Hierbij is in overweging genomen dat verplaatsing van de bebouwing verder van de bron af stedenbouwkundig niet wenselijk is. De maatregelen zullen moeten worden getroffen bij de ontvanger. Voor mogelijke maatregelen kan gedacht worden aan:

- Het toepassen van dove gevels.
- Het toepassen van gevelmaatregelen (bijvoorbeeld voorzetschermen, Silent Air).

- Het toepassen van een aanvullende gevelwering.

Wanneer de gevelwering op zijn minst de waarde bedraagt zoals weergegeven in tabel 6 en 11 van de rapportage (maximaal 29 dB), dan is binnen in de appartementen sprake van een aanvaardbaar geluidniveau. Of, en welke maatregelen noodzakelijk zijn kan pas bepaald worden wanneer de uitgangspunten zijn geverifieerd en akkoord bevonden door de inrichtinghouders en het bevoegd gezag.

Indirecte hinder (met sirenes)

In de situatie inclusief uitruk (met sirenes) worden bij vrijwel alle beoordelingspunten overschrijdingen van de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering berekend. De hoogst berekende waarde bedraagt afgerond 70 dB(A) etmaalwaarde op de gevel, daarmee wordt ter plaatse van een aantal appartementen ook niet voldaan aan de grenswaarde uit stap 3 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

Om tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de appartementen te komen moet de geluidwering van de maatgevende gevel dan $70 - 35 = 35$ dB bedragen voor zover daar sprake is van een verblijfsruimte (wanneer sprake is van een uitruk met sirenes in de nachtperiode). Deze waarde voor de geluidwering is in de praktijk haalbaar. Daarvoor zullen zeker wel aanvullende gevelvoorzieningen nodig zijn. Wanneer de uitruk met sirenes zich voordoet in de avondperiode of dagperiode dan dient de gevelwering respectievelijk 30 of 25 dB te bedragen.

Indirecte hinder (zonder sirenes)

In de situatie zonder sirenes bedraagt de hoogst berekende geluidbelasting 53 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt niet overal aan de richtwaarde uit stap 2, maar wel overal aan de grenswaarde uit stap 3 uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Een standaard gevelwering van 20 dB is dan voldoende om een aanvaardbaar binnenniveau te kunnen garanderen.

Conclusie

- De langtijdgemiddelde geluidniveaus voldoen aan de richtwaarden van stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering.
- De maximale geluidniveaus ten gevolge van een aantal activiteiten overschrijden de richtwaarden van de stap 2 van de Handreiking. Maatregelen bij de ontvanger zijn noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in alle appartementen te garanderen.
- De geluidniveaus als gevolg van indirecte hinder voldoen niet aan de richtwaarden van stap 2 van de Handreiking. In de situatie van uitruk met sirenes wordt ook niet overal voldaan aan de grenswaarde uit stap 3 van de Handreiking. Maatregelen bij de ontvanger zijn noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in alle appartementen te garanderen. De situatie van indirecte hinder met uitruk van sirenes is maatgevend. Een geluidwering van 35 dB(A) is in deze situatie benodigd. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat dient de nuance te worden geplaatst dat het gebruik van sirenes slechts circa 25x per jaar kan worden verwacht en daarbij ook van zeer korte duur is. Daarmee is er weliswaar sprake van een meer dan incidentele situatie, maar kan redelijkerwijs worden gesteld dat de impact van de overschrijdingen relatief beperkt is. Desondanks wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat uitgegaan van deze worst case situatie. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het treffen van de benodigde maatregelen om een aanvaardbaar binnenklimaat te garanderen.

4.4.3 Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn in beginsel geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling te verwachten. Daarvoor is het nemen van maatregelen bij de ontvanger (de nieuwbouw) wel noodzakelijk met het oog op de berekende maximale geluidniveaus. Ten aanzien van de optredende indirecte hinder wordt geconstateerd dat er sprake is van kortdurende, circa 25x per jaar voorkomende overschrijdingen die in beginsel aanvaardbaar kunnen worden geacht. Voorts wordt ten aanzien van de langtijdgemiddelde geluidniveaus voldaan aan de richtwaarden. Samenvattend is een nader onderzoek naar de gevelwering van de nieuwe woningen wenselijk in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen om de mate van aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat te bepalen. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Het treffen van voldoende maatregelen is in beginsel haalbaar te achten.

4.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 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

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.

Met behulp van de risicokaart is inzicht verkregen in de mogelijke risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Voor een uitsnede van de kaart zie figuur 4.3.



Inrichtingen

Transport over spoor, weg en water

Hoofdstuk 4

toxische vloeistoffen en brandbare gassen vervoerd. Er geldt een maximaal invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) van 880 meter ten aanzien van de toxische vloeistoffen die getransporteerd worden over dit wegvak. Het plangebied ligt hierbuiten. Verder vindt er in de omgeving transport van gevaarlijke stoffen plaats via het water over de Volkerak (route Corridor – Westerschelde – Rijn). Het plangebied ligt ca. 2,2 kilometer uit het hart van deze transportroute en valt buiten het maximale invloedsgebied van de toxische vloeistoffen, die over het water worden vervoerd.

Leidingen

Ten oosten van het plangebied is de hogedruk aardgasleiding Z-529-17 gelegen. Deze buisleiding kent een invloedsgebied (1% letaliteitsafstand) van 70 meter. Het plangebied ligt buiten de invloeds-sfeer van de buisleiding, omdat de onderlinge afstand meer dan 500 meter bedraagt.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden van de diverse risicobronnen in de omtrek van het plangebied. Een nadere verantwoording ten aanzien van het aspect externe veiligheid is daarom niet benodigd.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Er is door BRO een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Krammer-Volkerak”, bevindt zich op circa 1,8 kilometer afstand ten noorden van het plangebied (zie figuur 9). Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB (zie figuur 9). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 560 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status of niet jaarrond beschermde status verloren. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Het gebouw bevat geen geschikte doorgangen naar potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Zorgplicht

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie soortenbescherming

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot het onderdeel soortenbescherming te verwachten. Het uitgevoerde onderzoek dient door de Omgevingsdienst West-Brabant nog te worden geaccordeerd. In de planregels is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen pas kan worden verleend na een door het bevoegd gezag geaccordeerd flora- en fauna-onderzoek.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Het plan kan worden uitgevoerd zonder overtreding van de Wnb. Definitieve toetsing van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek dient, voor vaststelling van het plan, nog wel plaats te vinden door de Omgevingsdienst in opdracht van de gemeente.

4.8 Stikstof

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming kunnen natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna, door de Minister worden aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijn, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Bij de aanwijzing van een Natura2000-gebied worden voor het gebied instandhoudingsdoelstellingen voor te beschermen soorten en/of habitats vastgesteld.

Conform artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming is het verboden om projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op deze instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Verder geldt dat een plan, dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, door een bestuursorgaan pas vastgesteld kan worden indien een passende beoordeling is gemaakt (artikel 2.7 lid 1 Wet natuurbescherming).

Voor alle Natura 2000-gebieden geldt verder, op basis van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, een zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze gebieden. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor deze gebieden zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Uit de Memorie van Toelichting blijkt, dat de Wet natuurbescherming, buiten de zorgplicht, al voldoende instrumenten bevat om schadelijke handelingen in Natura 2000-gebieden te beperken. Deze zorgplicht is daarmee primair bedoeld om de eigen verantwoordelijkheid vast te leggen, die eenieder heeft voor een zorgvuldige omgang met de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden.

4.8.2 Onderzoek

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Krammer-Volkerak', bevindt zich op circa 1,8 kilometer ten noordwesten (dichtstbijzijnde punt) van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aan gezien de voorgenomen ontwikkeling, de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van 16 appartementen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Dit onderzoek is uitgevoerd en is opgenomen in de bijlagen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit het aspect stikstof.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Lycens een bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Het onderzoek bestaat uit een verkennend onderzoek, aangevuld met een vervolgonderzoek (herbemonstering).

Grond

Onverdachte terreindeel

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aangetoond aan zware metalen en PAK. Daarnaast is in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. De verhoogde gehalten worden gerelateerd aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen en/of het gebruik van de locatie door de jaren heen. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate.

Bij boring 02 is een matige onbekende geur waargenomen maar analytisch zijn in de grond geen verhoogde gehalten aangetoond aan minerale olie, vluchtige aromaten (BTEXN) en chloorkoolwaterstoffen (VOCI).

Ondergrondse benzinetank

Analytisch zijn geen verhoogde gehalten aangetoond aan minerale olie en vluchtige aromaten. De tijdens eerder onderzoek gemeten licht verhoogde gehalten zijn niet opnieuw aangetoond. Geadviseerd wordt rekening te houden met de (mogelijke) aanwezigheid van de tank. Na sloop van de bebouwing is nader onderzoek nodig. Hiervoor is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Bodemonderzoek koper en arseen verontreiniging

De eerder aangetoonde sterk verontreiniging met arseen is opnieuw aangetoond. Koper is niet opnieuw in sterk verhoogd gehalte aangetoond. Koper is in een licht verhoogde gehalten gemeten. Een directe oorzaak voor het verschil is niet bekend. De resultaten van onderhavige onderzoek worden representatief geacht voor de actuele milieu hygiënische bodemkwaliteit. Bestrijdingsmiddelen zijn niet verhoogd gemeten.

Ter plaatse van de horizontale afperkende boringen zijn arseen en koper niet of hooguit in licht verhoogde gehalten gemeten. Dat betekent dat de omvang van de sterke verontreiniging met arseen in horizontale richting voldoende in beeld is, in verticale richting heeft geen afperking plaatsgevonden.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een puntbron welke zich ter plaatse van de voormalige opslag van gewasbeschermingsmiddelen bevindt. Om die reden wordt geconcludeerd dat de sterke verontreiniging met arseen aan het voormalige gebruik als opslagplaats van gewasbeschermingsmiddelen te relateren is op basis van de bekende gegevens wordt verwacht dat de verontreiniging voor 1987 is, ontstaan waardoor sprake is van een historische verontreiniging.

Op basis van de ruimtelijke verdeling van de boringen wordt verwacht dat de sterke verontreiniging zich heeft uitgespreid over een oppervlakte van maximaal 18 m². In verticale richting heeft geen afperking plaatsgevonden waardoor de exacte omvang van de verontreiniging niet bekend is. Verwacht wordt echter dat de verontreiniging zich beperkt tot de bovengrond, als gevolg van de bovengrondse bron van de verontreiniging. Op basis hiervan wordt verwacht dat de verontreiniging een omvang heeft van circa 9 m³. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigende grond (binnen de onderzoekslocatie) niet overschreden wordt. De verontreiniging is mogelijk (in naar verwachting beperkte mate) perceelgrensoverschrijdend. Niet verwacht wordt dat de omvang van de verontreiniging buiten het perceel dermate groot is dat de resulteert in een overschrijding van het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Asbest

In de puin- en baksteenhoudende bovengrond bestaande uit klei is geen asbest aangetoond. Hoewel de resultaten als indicatief beschouwd dienen te worden, worden deze wel representatief geacht voor de bodemkwaliteit ten aanzien van asbest.

Na sloop van de bebouwing zal een asbestonderzoek moeten worden uitgevoerd. Aangezien sloop pas na vaststelling van het wijzigingsplan zal plaatsvinden, wordt hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Hiermee is dit onderdeel voldoende geborgd.

Grondwater

Onverdachte deel

In het grondwater is in eerste instantie een matig verhoogde concentratie aan kwik aangetoond. In de omgeving is in het verleden vaker kwik verhoogd gemeten in het grondwater. De interventiewaarde wordt niet benaderd en/of overschreden. Na herbemonstering is kwik niet meer gemeten in concentraties boven de streefwaarde. Een directe oorzaak voor het verschil in concentraties is niet te geven. Gezien de langere standtijd van de peilbuis worden de resultaten van de herbemonstering representatief geacht. Om die reden wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

Ondergrondse benzinetank

In het grondwater is een lichte verhoogde concentratie aan xylenen gemeten. In 2004 is betreffende parameter niet verhoogd gemeten. Een directe oorzaak voor het verschil in gemeten concentraties is op basis van de bekende gegevens niet te geven. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate. Geconcludeerd wordt dat de grondwaterkwaliteit geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Over het algemeen vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Op een deel van de locatie is echter een sterke verontreiniging met arseen in de grond aangetoond. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging. De zorgplicht uit de wet bodembescherming is eveneens niet van toepassing. De verontreiniging vormt echter een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Om die reden zal er de verontreiniging in het kader van de herontwikkeling moeten worden gesaneerd. Voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden wordt een plan van aanpak opgesteld. Na goedkeuring door het bevoegd gezag en het indienen van de benodigde meldingen kan gestart worden met de sanering. Na sanering vormt de bodemkwaliteit geen belemmering meer voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

4.9.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek volgt dat er in beginsel hooguit lichte verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, die geen belemmering voor de bestemmingswijzigingen vormen. Een uitzondering betreft één sterke verontreiniging in de bovengrond. Dit betreft een historische verontreiniging vanwege een vroegere opslagplaats van gewasbeschermingsmiddelen. De omvang van de verontreiniging is voldoende in beeld gebracht en is ingeschat op ca. 9 m³. Daarmee is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Sanering van deze verontreiniging is daarom aanbevolen. Na de sanering zal het aspect bodem in beginsel geen belemmering vormen voor voorgenomen ontwikkeling. Na sloop van de bestaande bebouwing dient nader asbestonderzoek plaats te vinden en dient te worden onderzocht of een ondergrondse benzinetank ter plaatse aanwezig is. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is dit voldoende geborgd in het wijzigingsplan.

4.10 Water

4.10.1 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.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, dat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta van toepassing.

De waterschappen hanteren bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

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

4.10.2 Onderzoek

Hemelwater en vuilwater

Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard en grotendeels bebouwd. In de toekomstige situatie wordt een nieuw appartementengebouw opgericht. Het bebouwd oppervlak neemt daardoor af. Het omliggende terrein wordt deels verhard, ten behoeve van met name de parkeervoorzieningen en toegang tot het nieuwe gebouw. Een gedeelte van het plangebied zal echter onverhard worden; hier komen enkele groenvoorzieningen. Het verhard oppervlak zal derhalve beperkt afnemen. Hiermee zal de afvoer en infiltratie van hemelwater, en daarmee de klimaatbestendigheid, ten opzichte van de huidige situatie verbeteren. Extra watercompensatie is daarom niet nodig.

Het hemelwater en vuilwater worden in de toekomstige situatie gescheiden afgevoerd. Voor het vuilwater zal een aansluiting op de bestaande vuilwaterriolering benodigd zijn. Ten opzichte van de voormalige bedrijfsfunctie ter plaatse, wordt een wezenlijke toename van de hoeveelheid afvalwater niet

verwacht. Het hemelwater zal worden afgevoerd via het al aanwezige gescheiden rioleringsstelsel. De ontwikkeling zal hiermee hydrologisch neutraal plaatsvinden: er blijft sprake van gescheiden waterafvoer.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen watergangen in de directe omgeving aanwezig. Ook in de toekomstige situatie wordt geen oppervlaktewater voorzien. Het plan heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. De waterhuishoudkundige situatie zal in dit opzicht niet wijzigen.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Er zijn geen belemmeringen aan de orde.

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Ook is het plangebied geen onderdeel van een waterbergingsgebied of een reserveringsgebied daarvoor.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is geen archeologische dubbelbestemming van toepassing. Wel geldt op basis van het gemeentelijke archeologische beleid een archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Daarom is door Lycens een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor het

plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt voor resten uit de nieuwe tijd, gerelateerd aan de historische kern van Dinteloord. In het verleden hebben aan de oostkant van het plangebied huizen gestaan, deze zijn aanwezig op de kadastrale minuut van 1832. Aan het begin van de 20^e eeuw is achter deze huizen een schuur of ander bijgebouw aanwezig.

Tijdens het veldonderzoek is een oude bouwvoor aangetroffen waarin puin, houtskool en een fragmentje aardwerk is gevonden. De top van deze bouwvoor is geroerd, waardoor eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk niet meer intact zijn. In een strook aan de westerstraart is de bodem diep verstoord bij een sanering. Hier zijn geen resten meer aanwezig van de historische bebouwing die daar heeft gestaan.

Op basis van de resultaten van het onderzoek lijkt de kans klein dat er intacte bewoningsresten aanwezig zijn en kan het plangebied worden vrijgegeven voor de geplande ingreep.

Ook in het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de erfgoedwet 2016 zal dan zo spoedig mogelijk melding gemaakt worden van de vondst bij de gemeente, provincie of de rijksdienst voor het Culturele erfgoed.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied staan twee rijksmonumenten namelijk het Raadhuis, (Westvoorstraat 1, Dinteloord) en de Hervormde kerk (Westvoorstraat 26, Dinteloord). Daarnaast is het centrum van Dinteloord tezamen met de linten Stooftdijk/Molendijk aangeduid als historische stedenbouw. Dit is het gebied waar het dorp als een voorstraatnederzetting ontstaan is. Het plangebied valt binnen dit

gebied. Verder is op de cultuurhistorische waardenkaart de Westerstraat als lijn van hoge historische waarde.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten. De te amoveren bebouwing in het plangebied zelf heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Verder zal de ontwikkeling aansluiten op de stedenbouwkundige patroon van de omgeving door de gekozen positionering en hoogte van de nieuwbouw. De nieuwbouw is primair georiënteerd op de Westerstraat en voegt zich in het straat- en bebouwingsbeeld van deze straat.

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Toetsingskader

Bij het besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.-wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.13.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden.

Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het wijzigingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Een wijzigingsplan is een juridisch bindend plan, dat evenals een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het wijzigingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het ruimtelijke plannen, waaronder een wijzigingsplan, langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het plan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het wijzigingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van alle ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Dit wijzigingsplan is specifiek opgesteld om de realisatie van 16 appartementen met bijbehorende voorzieningen in het plangebied mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het geldende bestemmingsplan, omdat het wijzigingsplan onderdeel gaat uitmaken van dit plan.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het plan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte,

breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het wijzigingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- 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;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: in dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk plan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In het wijzigingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen in de zone tussen de Westerstraat en het bouwvlak voor het nieuwe gebouw. Binnen deze zone is het, mede gelet op de ligging in de historische bebouwingsstructuur van de Westerstraat, gewenst om de bebouwingsmogelijkheden te beperken. Binnen deze bestemming zijn dan ook uitsluitend erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De gronden zijn bestemd voor tuinen, parkeren en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

De rest van het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in gestapelde woningen, waarbij onder voorwaarden een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. Verder zijn binnen de bestemming tuinen, erven, parkeerplaatsen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mag een hoofdgebouw in de vorm van een appartementengebouw met maximaal 16 gestapelde woningen worden gebouwd. Hiervoor is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Aan het oprichting van nieuwe woningen is een aantal voorwaardelijke verplichtingen gekoppeld op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken.

5.4 Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid op deze specifieke locatie, die in het bestemmingsplan 'Kom Dinteloord' is opgenomen (art. 6.5). Deze maakt het mogelijk om de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van het plangebied te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer', teneinde ter plaatse maximaal 16 woningen mogelijk te maken.

Een wijzigingsplan kan alleen worden opgesteld, mits binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt gebleven. Hieronder volgt een toets aan de hiertoe gestelde voorwaarden.

1. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 6 m; *De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter.*
2. de bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 10 m; *De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.*
3. de woningen dienen te passen binnen de geldende woningbouwafspraken; *In hoofdstuk 3 van deze toelichting is beschreven dat binnen de voor de gemeente Steenbergen gestelde woningbouwopgave nog ruimte voor het toevoegen van deze woningen is. Deze opgave is regionaal afgestemd. Ook in kwalitatief opzicht voldoet het plan aan het vigerende woonbeleid.*

4. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein; *Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zoals onderbouwd is in par. 4.1 van deze toelichting.*
5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven; *In de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' in hoofdstuk 4 van deze toelichting is gemotiveerd en onderzocht wat de gevolgen van het plan voor omliggende bedrijvigheid zijn. Gebleken is dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden optreedt. Voor wat betreft de omwonenden van het plangebied is van belang dat een bedrijfsmatige functie, die minder passend is aan de rand van een woonomgeving, wordt getransformeerd tot een meer gebiedseigen functie, namelijk wonen. De met (lichte) bedrijvigheid te verwachten overlast verdwijnt door deze wijziging. De nieuwe functie wonen zal tot een beperkte afname van privacy leiden, omdat vanuit het gebouw zicht bestaat op een aantal achtertuinen en woningen in de directe omgeving. Van onevenredige aantasting is echter geen sprake, omdat het om een beperkt aantal woningen gaat en het appartementengebouw een vergelijkbare hoogte krijgt als bestaande woningen en gebouwen in de omgeving. Door deze laatste factor en doordat de hoeveel aan bebouwing ten opzichte van de huidige situatie afneemt, zijn er ook geen onevenredig nadelige gevolgen met betrekking tot het uitzicht of de bezonning aan de orde.*
6. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard; *Dit is in hoofdstuk 4 van deze toelichting voor de verschillende relevante aspecten onderbouwd.*
7. de economische uitvoerbaarheid dient te zijn gewaarborgd. *Dit wordt in hoofdstuk 6 beschreven en onderbouwd.*

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom is het mogelijk om de ontwikkeling met onderhavig wijzigingsplan mogelijk te maken.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een ruimtelijk plan 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

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Dit wijzigingsplan maakt een bouwplan mogelijk, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is immers sprake van een nieuw hoofdgebouw. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De gemeente kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan 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 plan opgestart.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties, die in kennis gesteld moeten worden van wijzigingsplan, worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan een omgevingsdialoog gevoerd. Direct omwonenden van het plangebied zijn op de hoogte gebracht van het planvoornemen en zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Deze informatiebijeenkomst in de vorm van een inloopavond is op 6 juli 2023 gehouden. Een verslag van de bijeenkomst is opgenomen in de bijlagen.

Tijdens de bijeenkomst is het planvoornemen door de initiatiefnemer toegelicht. Ook is de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen op het plan. Hierbij zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gekomen: groen/openbare ruimte, bouwwerkzaamheden (heien), veiligheid parkeerplaats, parkeervakken aan de Westgroeneweg. De opmerkingen en vragen hebben geen aanleiding gegeven tot wezenlijke aanpassingen van het planvoornemen. Een aantal onderwerpen wordt meegenomen bij de nadere uitwerking/detaillering van het plan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen tegen het plan worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente.

Vervolgens wordt het wijzigingsplan vastgesteld door burgemeester en wethouders.

6.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan 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.

