



---

Raadsvergadering  
28 maart 2019

Agendanummer

---

Onderwerp  
Bestemmingsplan "Westerstraat 10, Dinteloord"

---

Steenbergen; 26 februari 2019

Aan de raad,

### **1. Inleiding**

Op 10 januari 2017 heeft het college de bereidheid uitgesproken om in principe en onder voorwaarden planologisch medewerking te verlenen aan het realiseren van een kleinschalig appartementengebouw van maximaal zes appartementen voor starters aan de Westerstraat 10 in Dinteloord. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet de bestemming op het perceel worden herzien. Met bijgaand bestemmingsplan "Westerstraat 10, Dinteloord" wordt het voorgaande juridisch-planologisch vastgelegd. De voorbereidende planologische procedure is doorlopen en het bestemmingsplan kan ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

### **2. Achtergrond**

Op de locatie Westerstraat 10 in Dinteloord was jarenlang een shoarmazaak gevestigd. Vanwege de ligging in een woonomgeving leverde dat vaak veel hinder op voor omwonenden. De horeca activiteiten zijn reeds een aantal jaren beëindigd. Afgelopen jaren is het college verschillende malen verzocht om op deze locatie een twee-onder-een-kap-woning te realiseren. In 2012 en 2014 heeft het college de bereidheid uitgesproken om in principe medewerking te verlenen aan die plannen. Deze zijn echter nooit tot uitvoering gekomen.

Vervolgens heeft het college op 10 januari 2017 de bereidheid uitgesproken om in principe en onder voorwaarden planologisch medewerking te verlenen aan het realiseren van een kleinschalig appartementengebouw van maximaal zes appartementen voor starters aan de Westerstraat 10 in Dinteloord. Binnen de geldende bestemmingen 'Horeca' en 'Wonen' is het realiseren van een appartementengebouw niet toegestaan. Daarom is bijgaand bestemmingsplan "Westerstraat 10, Dinteloord" opgesteld. Op 11 december 2018 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Westerstraat 10, Dinteloord" en besloten het plan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

### **3. Overwegingen**

In 2012 en 2014 is de bereidheid uitgesproken om op de locatie aan de Westerstraat 10 een twee-onder-een-kap-woning te realiseren. Ondanks dat deze verzoeken niet tot uitvoering zijn gebracht, wordt het ontwikkelen van deze locatie ten behoeve van woningbouw vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt positief bevonden, onder voorwaarde dat het plan aansluit bij en past in de directe woonomgeving.

*Geldend bestemmingsplan*

Ter inzage ligt:

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Kom Dinteloord" en heeft de bestemmingen 'Horeca' en 'Wonen'. Binnen de horecabestemming is 'horeca tot en met categorie 2' (middelzware horeca) toegestaan. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte bedraagt 4 meter. Binnen de woonbestemming is geen bouwvlak aanwezig. Het realiseren van een appartementengebouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

In de principe-uitspraak van 10 januari 2017 zijn (stedenbouwkundige) randvoorwaarden opgenomen waaraan het plan moet voldoen. Er moet gedacht worden aan voorwaarden omtrent de goot- en bouwhoogte, de voorgevellijn en een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Het bestemmingsplan "Westerstraat 10, Dinteloord" voldoet aan deze randvoorwaarden.

#### *Inloopavonden*

Op 7 februari 2018 is door de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd en zijn omwonenden geïnformeerd over de plannen. In de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan is een totaaloverzicht van de reacties opgenomen.

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, heeft de gemeente op 17 december 2018 een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden, waarbij ook de dorpsraad en gemeenteraad waren uitgenodigd. De inloopavond is bezocht door een aantal omwonenden en potentiële kopers.

#### *Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan*

Op 11 december 2018 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Westerstraat 10, Dinteloord" en besloten het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Op de door de wet voorgeschreven wijze heeft een openbare kennisgeving plaatsgevonden van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta zijn eveneens geïnformeerd.

Ontwerpbestemmingsplan "Westerstraat 10, Dinteloord" heeft vanaf 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was tevens te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

#### **4. Middelen**

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt uw gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast. Hiervan kan worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee is vastgelegd welke exploitatiebijdrage door initiatiefnemer voldaan moet worden. De overeenkomst voorziet ook in een planschaderegeling. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden op grond van afdeling 6.1 Wro planschade te verhalen, zodat eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Door het sluiten van de anterieure overeenkomst komen alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer en is de financiële haalbaarheid van het plan gewaarborgd. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad niet nodig is.

#### **5. Risico's**

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan "Westerstraat 10, Dinteloord" kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend.

Financiële risico's worden, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij *Middelen*, afgedekt door de gesloten anterieure overeenkomst.

## 6. Communicatie/Aanpak

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw raadsbesluit via diverse media op de door de wet voorgeschreven wijze bekendgemaakt.

## 7. Voorstel

Het bestemmingsplan "Westerstraat 10, Dinteloord" (NL.IMRO.0851.dtlBPwesterstr10-v001) vast te stellen, overeenkomstig de bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Steenbergen,  
de secretaris,

de burgemeester,



M.J.P. de Jongh, RA



R.P. van den Belt, MBA